T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI

ORTAÖĞRETİM PROJESİ

HARİTA-TAPU-KADASTRO

AKİT ve MİRAS YOLUYLA MÜLKİYET NAKLİ

581MSP113

Ankara, 2011

- Bu modül, mesleki ve teknik eğitim okul/kurumlarında uygulanan Çerçeve Öğretim Programlarında yer alan yeterlikleri kazandırmaya yönelik olarak öğrencilere rehberlik etmek amacıyla hazırlanmış bireysel öğrenme materyalidir.
- Millî Eğitim Bakanlığınca ücretsiz olarak verilmiştir.
- PARA İLE SATILMAZ.

İÇİNDEKİLER

AÇIKLAMALAR iii
GİRİŞ 1
ÖĞRENME FAALİYETİ–1 2
1. ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA AKDİ 2
1.1. İstenen Belgeler 3
1.1.1. Akdin Tapu Sicil Müdürlüğünde Yapılacak Olması Hâlinde 3
1.1.2. Akdin Noter veya Sulh Hâkimliğinde Yapılmış Olması Hâlinde 3
1.2. Resmî Senet Örnekleri 3
1.2.1. Okuryazar Olmayanlar İçin Ölünceye Kadar Bakma Akdi Örneği 4
1.2.2. Okuryazar Olanlar İçin Ölünceye Kadar Bakma Akdi Örneği 7
1.3. Tapuya Tescili 8
1.4. Tapu Senedinin Yazımı 8
1.5. İşlemin Mali Yönü 8
UYGULAMA FAALİYETİ 9
ÖĞRENME FAALİYETİ–2 12
2. ÖLÜNCEYE KADAR GELİR SÖZLEŞMESİ 12
2.1. İstenen Belgeler 12
2.2. Resmî Senedin Yazımı 13
2.3. Tapuya Tescili 13
2.4. Tapu Senedinin Yazımı 14
2.5. İşlemin Mali Yönü 14
UYGULAMA FAALİYETİ 15
ÖĞRENME FAALİYETİ–3 18
3. MİRASIN İNTİKALİ 18
3.1. Mirastan İskat 18
3.1.1. Mirastan Cezai İskat Sebepleri 18
3.1.2. Koruyucu İskat (Aciz Sebebiyle İskat) 19
3.2. Mirasın İntikali İşlemi 19
3.2.1. El Birliği (İştirak) Hâlinde Mirasın İntikali 19
3.2.2. Paylı (Müşterek) Mülkiyet Olarak Mirasın İntikali 21
UYGULAMA FAALİYETİ 25
ÖĞRENME FAALİYETİ–4 28
4.1. İstenen Belgeler 28
4.2. Resmî Senet Örnekleri 29
4.3. Tapuya Tescili 29
4.4. Tapu Senedinin Yazımı 30
4.5. İşlemin Mali Yönü 30
UYGULAMA FAALİYETİ 33
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 35
ÖĞRENME FAALİYETİ–5 36
5. VASİYETNAME (YERİNE GETİRME) 36
5.1. Vasiyetnamenin Şekilleri 36
5.2. Vasiyetname Yapabilme Ehliyeti 36
5.3. Vasiyetnamenin Açılması 38
5.4. Mirasçı Naspı (Atama) 38

5.4.1. Mansup Mirasçılara (Mirasçı Atanan Kişilere) Mirasçılık Belgesi Verilmesi 38
5.4.2. Kanuni Mirasçılara Verilecek Veraset Senedi 38
5.5. Muayyen Mal Vasiyeti 38
5.6. Vasiyetname ile Vakıf Kurulması 40
5.7. İkameli (Alternatifli) Vasiyetler 40
5.8. Mahfuz Hissenin Aşılmış Olması 41
5.9. Vasiyetnamede Mükellefiyet ve Şart Bulunması 41
5.10. Vasiyeti Yerine Getirme Görevlisi (Tenfiz Memuru) 42
5.11. Tenfiz Kararı 43
5.12. Vasiyetnameye Göre Tapuya Tescilinin Yapılması 43
5.12.1. Kanuni Mirasçıların Tescil Talebi 43
5.12.2. Atanmış Mirasçıların Tescil Talebi 43
5.12.3. Lehine Belli Bir Mal Vasiyet Edilen 44
5.13. Mülkiyet Dışındaki Ayni Hakların Vasiyet Edilmiş Olması 44
5.14. Vasiyet Edilen Belli Malın İştirak Hâlinde Olması 45
5.15. Vasiyetnamede Malın Tam Tarif Edilmesi 45
5.16. Vasiyetin İnfazının İfrazı Gerektirmesi 45
5.17. Tedarik Vasiyetinin İnfazı 46
5.18. Taraflar Arasında Protokol Bulunması 46
5.19. Miras Sözleşmesi ile Atanmış Mirasçı veya Vasiyet Alacaklısı Tayini 47
5.20. Vasiyet Edilen Taşınmazın İpotekli Olması veya Malın Elden Çıkarılmış Olması .. 47
5.21. Uygulanamayan Vasiyetnameler 47
5.22. Tapu Sicilinde Vasiyetname İşlemleri 47
5.22.1. İstenen Belgeler 47
5.22.2. Tescil İstem Belgesinin Yazımı 48
5.22.3. Tapuya Tescili 48
5.22.4. Tapu Senedinin Yazımı 48
5.22.5. İşlemin Mali Yönü 48
UYGULAMA FAALİYETİ 49
ÖĞRENME FAALİYETİ–6 52
6. KAT KARŞILIĞI TEMLİKİ 52
6.1. İstenen Belgeler 52
6.2. Resmî Senet Örneği 53
6.2.1. Kat Karşılığı Temlik 53
6.2.2. Kat Karşılığı Arsa Payı ve Teminat İpoteği 54
6.3. Tapuya Tescili 54
6.4. Tapu Senedinin Yazımı 55
6.5. İşlemin Mali Yönü 55
UYGULAMA FAALİYETİ 61
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 63
MODÜL DEĞERLENDİRME 64
CEVAP ANAHTARLARI 68
KAYNAKÇA 71

AÇIKLAMALAR

KOD	**581MSP113**
ALAN	**Harita-Tapu-Kadastro**
DAL/MESLEK	**Tapuculuk**
MODÜLÜN ADI	**Mülkiyeti Nakleden İşlemler–2**
MODÜLÜN TANIMI	Tapu Sicil Tüzüğü ve Medeni Kanun'a uygun olarak mülkiyeti, akit ve miras yoluyla nakleden işlemleri yapabileceğiniz öğrenme materyalidir.
SÜRE	40/32
ÖN KOŞUL	
YETERLİK	Mülkiyeti akit ve miras yoluyla nakleden işlemleri yapmak
MODÜLÜN AMACI	**Genel Amaç** Tapu Sicil Tüzüğü ve Medeni Kanun'a uygun olarak mülkiyeti akit ve miras yoluyla nakleden işlemleri yapabileceksiniz. **Amaçlar** **1.** Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve Türk Medeni Kanunu'na uygun olarak ölünceye kadar bakma akdi işlemini yapabileceksiniz. **2.** Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve Türk Medeni Kanunu'na uygun olarak ölünceye kadar gelir sözleşmesi işlemini yapabileceksiniz. **3.** Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve Türk Medeni Kanunu'na uygun olarak mirasın intikali işlemini yapabileceksiniz. **4.** Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve Türk Medeni Kanunu'na uygun olarak miras payının temliki işlemini yapabileceksiniz. **5.** Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve Türk Medeni Kanunu'na uygun olarak vasiyetnamenin tenfizi işlemini yapabileceksiniz. **6.** Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve Türk Medeni Kanunu'na uygun olarak kat karşılığı temliki işlemini yapabileceksiniz.
EĞİTİM ÖĞRETİM ORTAMLARI VE DONANIMLARI	**Ortam:** Sınıf **Donanım**: Tapu senedi örneği, resmî senet örneği, bilgisayar, mesleki paket programı (TAKBİS vb.), hesap makinesi, yazıcı, örnek belgeler
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	Modül içinde yer alan her öğrenme faaliyetinden sonra verilen ölçme araçları ile kendinizi değerlendireceksiniz. Öğretmen modül sonunda ölçme aracı (çoktan seçmeli test, doğru-yanlış testi, boşluk doldurma, eşleştirme vb.) kullanarak modül uygulamaları ile kazandığınız bilgi ve becerileri ölçerek sizi değerlendirecektir.

GİRİŞ

Sevgili Öğrenci,

Mesleğimiz, taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirleme, hukuki durumlarını tespit etme ve işlemlerin kesinleşmesi sonucunda Türk Medeni Yasası'nca öngörülen tapu siciline tescil ederek hak sahiplerine tapu belgelerini verme işleminin bütünüdür. Bu anlamda düzenlemeler, kanunlar, mesleğimizin kaçınılmaz gerekleridir.

Modülümüzde ölünceye kadar bakma akdini, ölünceye kadar gelir sözleşmesini, mirasın intikalini, miras payının temlikini, vasiyetname (yerine getirme) yi, kat karşılığı temliki, konu anlatımlarıyla, örnekleriyle inceleyecek ve kavrayacaksınız.

Öğrenme faaliyetlerinde konu ile ilgili örnekleri inceleyecek, yapılması gereken işlem basamaklarını kavrayacaksınız. Ölçme sorularıyla kendinizi değerlendirecek, öğrenme faaliyetlerinin kontrolünü yapabileceksiniz.

Tapu işlemlerinde, işlemlerin ve kayıtların doğruluğu, zaman kullanımı vb. sorumluluklar yanında kişilik haklarına saygı, gizlilik esası gibi davranışların da sorumluluklarımız dâhilinde olduğunu unutmayınız.

ÖĞRENME FAALİYETİ–1

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü ve Türk Medeni Kanunu'na uygun olarak ölünceye kadar bakma akdi işlemini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Ölünceye kadar bakma akdi işlemini araştırınız. İşlemle ile ilgili resmî yazı örnekleri temin ediniz. Bu örnekleri, içerik ve yazım şekilleri bakımından sınıfta arkadaşlarınızla inceleyerek yorumlayınız.

1. ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA AKDİ

Ölünceye kadar bakma akdi, kişi veya kişiler tarafından taşınmaz mal mülkiyetinin devri karşılığında birine ölünceye kadar bakmayı, görüp gözetmeyi taahhüt etmesidir.

Ölünceye kadar bakma akdi, tapu sicil müdürlüğünde resmî senet şeklinde yapılabilir. Ayrıca çok sık olmasa da noterde veya sulh hâkimi huzurunda da yapılabilir. Noter veya sulh hâkimi huzurunda yapılmış ise tapu sicil müdürlüğünde tekrar resmî senet düzenlemeye gerek yoktur.

Akdin konusu olan taşınmaz malın mutlaka kendisine bakılacak olana ait olması gerekmez. Üçüncü bir kimseye de ait olabilir. Bu durumda resmî senede onun da imzasının alınması şarttır. Bakım borçlusu veya alacaklısının birden çok kişi olması mümkündür. Bu hâlde aralarındaki sorumluluğun müteselsil (zincirleme) olup olmadığının belirtilmesinde yarar vardır.

Ana baba ile çocuklar arasında hatta karı koca arasında bu akdin düzenlenmesinde herhangi bir sakınca yoktur.

Tüzel kişilerde bakım borçlusu olabilir. Ancak tüzel kişilerin bakım alacaklısı olması mümkün değildir. Kanunun ölünceye kadar bakıp beslemekten kastettiği, insanlara özgü ihtiyaçlardır. Bu nedenle hayvanların da bakım alacaklısı olması mümkün değildir.

Örneğin; bir ata ölünceye kadar bakmak kaydıyla bir kimseye gayrimenkul verilmesi, ölünceye kadar bakma akdi değil mükellefiyetli bağış kabul edilir.

Ölünceye kadar bakma akdinde taşınmaz malını temlik edenin kanuni ipotek tesis etme hakkı vardır. Bu kanuni ipotek ÖKB (Ölünceye Kadar Bakma) resmî senedinin içinde yazılabileceği gibi bu resmî senet tarihinden itibaren üç ay içinde tek taraflı bir istemle de oluşturulabilir.

Kanuni ipotek, karşı tarafın kabul edeceği taşınmaz değeri üzerinden; kabul etmezse mahkemece tayin edilecek bedel üzerinden tesis edilebilir. Ancak bakım alacaklısı resmî senette yazılı taşınmazın harca esas değeri üzerinden kanuni ipotek tesisini isterse karşı tarafın iznine veya mahkeme kararına gerek yoktur.

Ölünceye kadar bakma akdine göre edinilen taşınmaz malın başkalarına devrinde bir sakınca yoktur.

1.1. İstenen Belgeler

Ölünceye kadar bakma akdi tapu sicil müdürlüğünde, noter veya sulh hâkimliğinde yapılacaksa istenen belgeler aşağıdaki şekildedir.

1.1.1. Akdin Tapu Sicil Müdürlüğünde Yapılacak Olması Hâlinde

Temlik edilecek taşınmaz malın varsa tapu senedi, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikinin sözlü beyanı,

Bakım alacaklısı, bakım borçlusu veya yetkili temsilcilerinin fotoğraflı nüfus cüzdanları veya pasaportları,

Bakım alacaklısının bir, bakım borçlusunun iki adet son altı ay içinde çekilmiş 6x4 cm büyüklüğünde vesikalık fotoğrafları,

Tarafların vergi kimlik numaralarını gösterir vergi dairesinden alınmış belge gerekmektedir.

1.1.2. Akdin Noter veya Sulh Hâkimliğinde Yapılmış Olması Hâlinde

Kanuni şekline uygun olarak düzenlenmiş sözleşmenin aslı veya onaylı örneği,
Sözleşmede bakım borçlusuna, taşınmaz malın adına tescilini isteme yetkisi verilmişse borçlunun yazılı istemi yeterlidir. Sözleşmede bu yetki verilmemişse tescil için bakım alacaklısının (taşınmazı temlik edenin) istemi veya mahkeme kararı,

Bakım borçlusunun bir adet son altı ay içinde çekilmiş 6x4 cm büyüklüğünde vesikalık fotoğrafı,

İstemde bulunanın vergi kimlik numarasını gösterir vergi dairesinden alınmış belge gerekmektedir.

1.2. Resmî Senet Örnekleri

Ölünceye kadar bakma akdi tapu sicil müdürlüklerinde yapıldığında resmî senet düzenlenir. Bakılacak kişi, bakacak kişi ve tanıklarla birlikte verilen örneklerdeki şekilde resmî senet imzalanır. Tapu sicil müdürü tarafından durumu belirten yazı imzalanarak akit resmiyet kazanır.

Bakım borçlusu ve bakım alacaklısı birden fazlaysa bu durum resmî senette belirtilerek imza altına alınır.

1.2.1. Okuryazar Olmayanlar İçin Ölünceye Kadar Bakma Akdi Örneği

Okuma yazma bilmeyenler için akitte imza yerine parmak izi alınır. Özel bir mürekkebe basılan parmak, mürekkeple boyanmış olur ve ilgili belgeye basıldığında parmağın izi çıkar. Çünkü her parmak izi kişiye özeldir. Bu durumda örnek, belgede görüldüğü gibi açıkça yazılır.

Resim 1.1: Parmak basma (Parmağın boyasına dikkat ediniz.)

Yevmiye No :_____
Tarih :_____

RESMİ SENET

Odunpazarı 2.BölgeTapu Sicil Müdürü Hilmi Kısaağıl Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşılarak gerçekleştirilmiştir.
İşlem Tanımı :Ölünceve Kadar Bakma Akdi(Malikin Talebiyle)
İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: (SN:4669749) ALANÖNÜ Mah.si, 109 Pafta, 955 Ada, 62 Parsel 34 m2 EV AVLU, Cilt:16 Sayfa:1553 Ana Sayfa
ZH(74544730) 1/2 Paylı Mülkiyet (Müşterek) Hisse Maliki:(SN:65226298) HANİFE ÖZDAL : ALİ Kızı adlarına kayıtlı iken;

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır :
Yukarida özellikleri belirtilen ALANÖNÜ mahallesi 955 Ada, 62 Parsel (3.000,00YTL (ÜÇBİNYTL) rayiç değerli) tamamını CEVRİYE AKGÜL'e beni ölünceye kadar bakıp beslemek ve görüp gözetmek koşulu ile temlik ettim , adına tescilini talep ederim.

Temlik Eden : HANİFE ÖZDAL

Yukarıda özellikleri belirtilen ALANÖNÜ mahallesi 955 Ada, 62 Parsel (3.000,00YTL (ÜÇBİNYTL) rayiç değerli) tamamını HANİFE ÖZDAL'ı ölünceye kadar bakıp beslemek ve görüp gözetmek koşulu ile adıma temlikini kabul ettim , adıma tescilini talep ederim.

Kabul Eden : CEVRİYE AKGÜL

Taraflar HANİFE ÖZDAL ile CEVRİYE AKGÜL'ü tanırız. Tasarrufa ehil bulunduklarını , hür ve serbestçe açığa vurdukları irade beyanları ve arzularına tamamen uygun olarak ,bu resmi senedi huzurumuzda imzaladıklarına HANİFE ÖZDAL"ın parmak izinin alındığına ve taraflara ait olduğuna tanıklık ederiz.

Tanık : HASAN HÜSEYİN SARI Tanık : MUSTAFA TOPRAK

Yukarıda ayrıntıları ve hukuki durumu gösterilen taşınmazın akit taraflarının medeni haklarını kullanmaya ehil olduklarını tapu sicil tüzüğüne göre tespit ettim.Tanıklığa engel halleri bulunmayan tanıklar,görevli memur ve benim huzurumda iş bu resmi senedin okunup imzalanması üzerine,talep edilen ölünceye kadar bakma akdinin tapu siciline 04/08/2008 tarih ve _____ yevmiye numarası ile tescil ettim .

Odunpazarı 2.Bölge Tapu Sicil Müdürü
Hilmi Kısaağıl

Ayrıca bildirilen değerin emlak beyan değerinden düşük olmadığını bildiğimizi ve devir için bildirilen değerin emlak vergi beyan değerine uygulanacak yeniden değerlendirme oranından düşük olmadığı,düşük olması halinde aradaki farkın Vergi Usul kanununda göre cezalı olarak tahsil edileceği,emlak verigisinin ödenmesinden devreden ver devir alanının müteselsilen sorumlu olduğunu bildiklerini,taraflar,tanıklar huzurunda karşılıklı ifade ve beyan ettiler.
Akdi içeren bu Resmi Senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu nedenle tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine 04/08/2008 tarihinde _____ saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehdara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf	**Taraf**	**Taraf (Tanık)**
HANİFE ÖZDAL	**CEVRİYE AKGÜL**	**MUSTAFA TOPRAK**

Taraf (Tanık)

HASAN HÜSEYİN SARI

1 2008 yılı 2011_BasvuruNolu_ResmiSenet_Kurum1749_IslemID_36401789.doc

Belge 1.1: Ölünceye kadar bakma akdi örneği (Sayfa 1)

Yevmiye No :_____
Tarih :_____

Tapu Sicil Müdürü Hilmi Kısaağıl Müdür	Semanur Topsakaloğlu Düzenleyen Memur	Tescili Yapan	İşlemi Kontrol Eden	Tescili Kontrol Eden

Tapu Bölümleri İle İlgili Olarak Taraflar :

(Malik)

> HANİFE ÖZDAL, ALİ, GÜLSÜM, ESKİŞEHİR, 01/03/1918, ESKİŞEHİR, ALPU, ÖZDENK KÖYÜ, Cilt:171, Aile:60, Sıra:16, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:27/09/2002, SeriNo:N06 900379, (SN:65226298) , TC - Adres:ALANÖNÜ MAH.AKOĞLAN SOK.NO:29 ESK.,

(1. Tanık)

> MUSTAFA TOPRAK, ABDULLAH, FATMA, ESKİŞEHİR, 14/04/1954, ESKİŞEHİR, MERKEZ, GÜNDOĞDU, Cilt:23, Aile:51, Sıra:1, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:12/12/2003, SeriNo:F09 793792, (SN:65226410) , TC - Adres:EMEK MAH. RÜSTEM SK. 52/2 ODUNPAZARI/ESKİŞEHİR,

(2. Tanık)

> HASAN HÜSEYİN SARI, HÜSEYİN, SABİRE, ESKİŞEHİR, 06/03/1960, ESKİŞEHİR, ALPU, AĞAÇHİSAR KÖYÜ, Cilt:74, Aile:53, Sıra:42, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:29/02/2008, SeriNo:H11 125235, (SN:65444552) , TC - Adres:ALAÖNÜ MAHALLESİ TAHİN SOKAK ÇIKMAZI N:2 ESKİŞEHİR,

(Bakım Borçlusu)

> CEVRİYE AKGÜL, ABDULLAH, EMİNE, ESKİŞEHİR, 02/01/1941, ESKİŞEHİR, ALPU, ÖZDENK KÖYÜ, Cilt:171, Aile:70, Sıra:11, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:20/10/2004, SeriNo:K08:041905, (SN:65444617) , TC - Adres:ALANÖNÜ MAHALLESİ AKÇOĞLAN SOKAK N:29 ESKİŞEHİR,

Zemin Tanımı	Alanı	Maliki	Hissesi	Nitelik
ALANÖNÜ Mah. 955 Ada 62 Parsel	34.00m2	CEVRİYE AKGÜL	1/2	EV AVLU

Sigorta Şirketi	Sigorta Tipi	Poliçe No	Poliçe Tarihi
AXA OYAK SİGORTA A.Ş.	Zorunlu Deprem Sigortası	20001695	28/07/2008

Harç	Tahsil Edilen Tutar
DS(Döner Sermaye)	110,00YTL (YÜZONYTL)
TH-20-A(Tapu Harcı)	90,00YTL (DOKSANYTL)

Tapu Senedi / İpotek Belgesini aldım.

Belge 1.2: Ölünceye kadar bakma akdi örneği (Sayfa 2)

1.2.2. Okuryazar Olanlar İçin Ölünceye Kadar Bakma Akdi Örneği

Okuryazar olanlar, akde imza atarlar.

BİR TARAFTAN..... : HAKAN KIVANÇ: Ömer oğlu (Vergi Nu.:...)
DİĞER TARAFTAN : HASAN ERSAN: Ceyhan oğlu (Vergi Nu.:...)
Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, Yıldız Mahallesi'nde bulunan 456 ada 56 parsel sayılı 134 m^2 miktarındaki ahşap evin tamamı ben HAKAN KIVANÇ adıma kayıtlı iken bu kez, 100.000. (yüz bin) TL rayiç bedelli işbu taşınmaz malımı, beni ölünceye kadar bakıp beslemek ve görüp gözetmek kaydıyla Ceyhan oğlu Hasan ERSAN'a temlik ettim, adına tescilini isterim.

Adres: Konur Sok. Nu: 7/2 **HAKAN KIVANÇ**
Kızılay/Ankara **İmza**

Tapu sicilinde Hakan KIVANÇ adına kayıtlı olan işbu taşınmazın temlikini, onu ölünceye kadar bakıp beslemek ve görüp gözetmek kaydıyla aynen kabul ettim.

Adres: Sümer Sok. Nu: 6/3 **HASAN ERSAN**
Bakanlıklar/Ankara **İmza**

Akitler .... ile ....'yı tanırız. Tasarrufa ehil bulunduklarını, hür ve serbestçe açığa vurdukları irade ve arzularına uygun olarak bu resmî senedi imza ettiklerini beyan ve tasdik ederiz.
Tanık **Tanık**

Tapu kütüğünde Hakan Kıvanç adına kayıtlı işbu taşınmazın kaydında leh ve aleyhinde herhangi bir hak ve takyidat mevcut değildir. Akit taraflarının medeni haklarını kullanmaya ehil olduklarını tapu sicil tüzüğüne göre tespit ettim. Tanıklığa engel hâlleri bulunmayan tanıklar, görevli memurun ve benim huzurumda işbu resmî senedin okunup imzalanması üzerine, talep edilen ölünceye kadar bakma akdini tapu siciline 6.5.1999 tarih 3750 yevmiye numarası ile tescil ettim.

6.5.1996

Tapu Sicil Müdürü

Ayrıca devir için bildirilen değerin emlak vergisi beyan değerine uygulanacak yeniden değerleme oranından düşük olmadığı; düşük olması hâlinde aradaki farkın Vergi Usul Kanunu'na göre cezalı olarak tahsil edileceği, emlak vergisinin ödenmesinden devreden ve devir alanın müteselsilen sorumlu olduğunu bildiklerini, taraflar, tanıklar huzurunda karşılıklı ifade ve beyan ettiler.

1.3. Tapuya Tescili

Yukarıda okuryazar olan ve olmayanlar için ölünceye kadar bakma akdi örnek belgeleri vermiştik. Tapuya tescile ise akde bağlı olarak yapılır.

Akdin tapuya tescilinde önceki malikin adı terkin edilerek taşınmaz yeni malik (ölünceye kadar bakım borçlusu) adına tescil edilir.

06.05.1996-3750

Hakan KIVANÇ : Ömer oğlu	**Tam**	**Satış**	**01.01.1996**	**152**
Hasan ERSAN : Ceyhan oğlu	**Tam**	**ÖKBA**	**06.05.1996**	**3750**

1.4. Tapu Senedinin Yazımı

Ölünceye kadar bakma akit işleminin tapu senedi aşağıdaki gibi yazılır.

İşbu taşınmaz malın tamamı Hakan KIVANÇ adına kayıtlı iken bu kez, ölünceye kadar bakma akdinin tapuya tesciline istinaden düzenlenmiştir.

1.5. İşlemin Mali Yönü

Taşınmaz malların ölünceye kadar bakma akdine dayanarak devir ve iktisabında, taşınmaz malın ilgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden, bakım borçlusu ve bakım alacaklısından ayrı ayrı binde 15 oranında tapu harcı tahsil edilir.

Ayrıca, kanuni ipotek tesisi talebinde bulunulur ise teminat gösterilecek miktar üzerinden binde 3,6 oranında harç ve binde 7,5 oranında damga vergisi tahsil edilir.

Taşınmaz malın varsa veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişiği kestirilir.

Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

UYGULAMA FAALİYETİ

A şahsı, annesini ölünceye kadar bakıp beslemek ve görüp gözetmek koşulu ile B şahsına kendisine ait Antalya Yüzüncüyıl Mahallesi'nde 957 ada 79 parseldeki iki katlı evin kendi üzerine kayıtlı birinci katının devrini yaparak tescil ettirecektir.

Bu durumda önerilere dikkat ederek ve kişilere isim kazandırarak işlem basamaklarını gerçekleştiriniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ İstenen belgelerin kontrolünü yapınız.	➢ Gerekli belgelerin neler olduğunu hatırlayınız.
➢ Tanıkların şahitliklerinde resmî senedi hazırlayınız.	➢ Tanıkların neden gerekli olduğunu düşünerek ilgili bilgilere dikkat ediniz.
➢ Akit, noter veya sulh hâkimi huzurunda yapılmış ise tescil istem belgesi düzenleyiniz.	➢ İstemin içeriğini bakım alacaklısı ve bakım borçlusu yönünden yorumlayınız.
➢ Tapu senedini hazırlayınız.	➢ Tapu senedindeki belirtilmesi gerekenleri hatırlayınız.
➢ Bilgi formunu hazırlayınız.	➢ Kişilere ait bilgilerin düzenlenen resmî yazılarla örtüşüp örtüşmediğini dikkat ediniz.
➢ Takyidatlar varsa ilgililere bilgi veriniz.	➢ Takyidatların tespitini yaparak irdeleyiniz.
➢ Yapılan işlemin tapu kütüğüne tescilini yazınız.	➢ Tescilde taşınmaz maliklerinin bilgilerine dikkat ediniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	**Evet**	**Hayır**
1. İstenen belgelerin kontrolünü yaptınız mı?		
2. Tanıkların şahitliklerinde resmî senedi hazırladınız mı?		
3. Akit, noter veya sulh hâkimi huzurunda yapılmış ise tescil istem belgesi düzenlediniz mi?		
4. Tapu senedini hazırladınız mı?		
5. Bilgi formunu hazırladınız mı?		
6. Takyidatlar varsa ilgililere bilgi verildi mi?		
7. Yapılan işlemin tescilini tapu kütüğüne yazdınız mı?		

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru kelimeleri yazınız.

1. Ölünceye kadar bakma akdi, tapu sicil müdürlüğünde …… şeklinde yapılabilir.

2. Ana baba ile …… arasında ve karı koca arasında ölünceye kadar bakma akdi düzenlenebilir.

3. Ölünceye kadar bakma akdine göre edinilen …….. …… başkalarına devri yapılabilir.

4. Akit noter veya …… …… yapılmış ise kanuna uygun olarak düzenlenmiş sözleşmenin aslı veya onaylı örneği gerekir.

5. Ölünceye kadar bakma akdi …… …… müdürlüğü, noter veya sulh hâkimliği tarafından yapılır.

6. Tüzel kişiler ……. ……. olabilir. Ancak bakım alacaklısı olamaz.

7. Bir ata ölünceye kadar bakmak kaydıyla bir kimseye bir gayrimenkul verilirse bu ölünceye kadar bakma akdi değil …….. …… kabul edilir.

8. Akit için istemde bulunanın vergi kimlik numarasını gösterir …… ……. alınmış belge gerekir.

9. Tapuya tescilinde önceki malikin adı terkin edilerek taşınmaz yeni malik (ölünceye kadar bakım borçlusu) adına …….. edilir.

10. Akdin konusu olan ……. mutlaka kendisine bakılacak olana ait olması gerekmez. Üçüncü bir kimseye de ait olabilir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–2

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve Türk Medeni Kanunu'na uygun olarak ölünceye kadar gelir sözleşmesi işlemini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Ölünceye kadar gelir sözleşmesinin hangi durumlarda yapıldığını araştırınız. İşlemlerle ilgili belgelerin neler olduğunu inceleyerek arkadaşlarınızla paylaşınız.

2. ÖLÜNCEYE KADAR GELİR SÖZLEŞMESİ

Ölünceye kadar düzenli bir şekilde ödenmesi taahhüt edilen, belirli bir gelir karşılığında, bir taşınmaz malın mülkiyetinin devredilmesi işlemidir. Borçlar Kanunu'na göre sözleşme yazılı şekilde yapılmalıdır.

Bu sözleşmede önceden belirlenen ve hayat boyunca ödenmesi gereken bir gelir (irat) karşılığında bir mal (taşınır, taşınmaz veya hak) temlik edilmektedir.

Bir gelir karşılığı, bir taşınmaz mal temlik olunuyorsa bu sözleşme, Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre tapu sicil müdürlüğünce düzenlenir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün talimatıyla da resmî senet düzenlenmesi öngörülmüştür.

Temlik resmî senedinde gelirin (iradın) türü, miktarı, zamanı ve ödeme yeri belirtilir. Taraflar isterse yıllık artış oranları belirlenebilir.

Örnek: 10000 lira kıymetindeki tarla vasıflı, 101 ada, 1 parselin temlikine karşılık ....'ya ölünceye kadar her yıl % 50 arttırılmak kaydıyla aylık ..... lira ödenecektir.

Tapu sicil müdürlüğünce taşınmazın irat borçlusu adına tescili sırasında kütüğün beyanlar sütununa söz konusu iradın varlığı yazılır. Bu kayıt, taşınmazın el değiştirmesine engel değildir. Bu irat (gelir) alacağı nedeniyle taşınmaz malını devreden kimsenin üç aylık süre içinde kanuni ipotek tesisi istemesi mümkündür. Bu kanuni ipotek, resmî senette gösterilen harca esas değer üzerinden veya taraflarca veya mahkemece belirlenecek değer üzerinden tesis edilir.

2.1. İstenen Belgeler

Temlik edilecek taşınmaz malın varsa tapu senedi, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikinin sözlü beyanı,

Tarafların fotoğraflı nüfus cüzdanları veya pasaportları,

Tarafların iki adet son altı ay içinde çekilmiş 6x4 cm büyüklüğünde vesikalık fotoğrafları,

Tarafların vergi kimlik numaralarını gösterir vergi dairesinden alınmış belge gerekmektedir.

2.2. Resmî Senedin Yazımı

Ölünceye kadar irat (gelir) resmî senedinin ölünceye kadar bakma akdinin tabi olduğu şekle uygun olarak yazılması gerekir.

- Malikin beyanına örnek

"Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, Yıldız Mahallesi'nde bulunan 456 ada 56 parsel sayılı 134 m^2 miktarındaki ahşap evin tamamı ben HAKAN KIVANÇ adıma kayıtlı iken bu kez, işbu taşınmaz malımı ben ölünceye kadar bana aylık/yıllık düzenli bir şekilde periyodik olarak ..... TL ödemesi ve bu rakamı her yıl % 50 artırması karşılığında Ceyhan oğlu Hasan ERSAN'a temlik ettim, adına tescilini isterim."

AÇIKLAMA: Burada şunu görüyoruz. Mal sahibi (malik), kendi rızasıyla malının birisinin üzerine geçirilmesini talep ediyor. Fakat bu arada öne sürdüğü koşulla kendisi ölene kadar o kişinin kendisine belli bir gelir ödemesini garanti altına alıyor.

- İrat (gelir) borçlusunun beyanına örnek

"Tapu sicilinde Hakan KIVANÇ adına kayıtlı olan işbu taşınmazın temlikini, ona ölünceye kadar aylık/yıllık düzenli bir şekilde periyodik olarak her yıl % 50 artış yapmak kaydıyla ....TL ödemek karşılığında aynen kabul ettim, adıma tescilini isterim."

AÇIKLAMA: Bu örnekte de üzerine taşınmaz mal geçirilen kişi, o taşınmaz mala karşılık, devreden kişi ölünceye kadar belli bir gelir ödeyeceğini kabul ettiğini belirtiyor.

2.3. Tapuya Tescili

Ölünceye kadar gelir sözleşmesinde taşınmazını bir gelir karşılığı devredenin tapu kütüğündeki adı terkin edilerek yeni malikin adı tescil edilir. Ayrıca tapu kaydının iktisap (kazanma, çalışarak kazanma) sütununa "Kaydı Hayat ile İrat" ibaresinin yazılması gerekir.

6.5.1996-3750

Hakan KIVANÇ: Ömer oğlu Tam Satış 1.1.1996-152

Hasan ERSAN: Ceyhan oğlu Tam İrat Akdi 6.5.1996-3750

2.4. Tapu Senedinin Yazımı

Tapu senedi aşağıdaki gibi yazılır.

İşbu taşınmaz malın tamamı .... adına kayıtlı iken ölünceye kadar gelir sözleşmesinin tesciline istinaden düzenlenmiştir.

2.5. İşlemin Mali Yönü

Harçlar Kanunu'na göre;

- Taşınmaz malın genel beyan döneminde beyan edilen değerinden az olmamak üzere gelir borçlusu ve gelir alacaklısından binde 15 oranında tapu harcı tahsil edilir.
- Ayrıca kanuni ipotek tesisi talebinde bulunulur ise teminat gösterilecek miktar üzerinden binde 3,6 oranında harç ile binde 7,5 oranında damga vergisi tahsil edilir.
- Taşınmaz malın varsa veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişiği kestirilir.
- Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Tapu sicilinde A şahsı adına kayıtlı olan 101 ada 2 parseldeki 10 dönüm tarlanın temliki ölünceye kadar bakma sözleşmesi yaptıkları B şahsına tescil edilecektir.

Sözleşmeye göre B şahsına yıllık % 50 artış koşuluyla aylık 300 TL'den başlayarak ölene kadar ödeme yapılması gerekiyor.

Verilenlere göre tapu sicil işlemlerini yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Belge ve kayıtların uygunluğunu tespit ediniz.	➢ Belgelerdeki ve kayıtlardaki bilgileri karşılaştırınız.
➢ Takyidatlar (kısıtlamalar) ile ilgili bilgi veriniz.	➢ Kısıtlama varsa içeriğini belirleyiniz.
➢ Harç tahakkuk fişini düzenleyiniz.	➢ Harçlar Kanunu'na göre harç miktarını belirleyiniz.
➢ Resmî senedi hazırlayınız.	➢ Konuya esas olan duruma ve kayıtlara dikkat ediniz.
➢ Tapu senedini hazırlayınız.	➢ İşlemi belirtiniz.
➢ Bilgi formunu hazırlayınız.	➢ Belirtilmesi gerekli önemli bir detayın olup olmadığına dikkat ediniz.
➢ Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ediniz.	➢ Tescilin uygunluğunun kontrolünü yapınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Belge ve kayıtların uygunluğunu tespit ettiniz mi?		
2. Takyidatlar (kısıtlamalar) ile ilgili bilgi verildi mi?		
3. Harç tahakkuk fişini düzenlediniz mi?		
4. Resmî senedi hazırladınız mı?		
5. Tapu senedini hazırladınız mı?		
6. Bilgi formunu hazırladınız mı?		
7. Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ettiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru kelimeleri yazınız.

1. Borçlar Kanunu'na göre ölünceye kadar ……. ……. yazılı şekilde yapılmalıdır.

2. Bir gelir karşılığı bir taşınmaz mal temlik olunuyorsa bu sözleşme …… …….. göre tapu sicil müdürlüğünce düzenlenir.

3. Resmî senette …….. (iradın) türü, ne zaman, nerede, ne kadar ödeneceği belirtilir.

4. İrat (gelir) alacağı nedeniyle taşınmaz malını devreden kimsenin ….. …….. süre içinde kanuni ipotek tesisi istemesi mümkündür.

5. Tapu sicil müdürlüğünce ……. irat borçlusu adına tescili sırasında kütüğün beyanlar sütununa söz konusu iradın varlığı yazılır.

6. Gelir borçlusu ve gelir alacaklısından binde 15 oranında …… …… tahsil edilir.

7. Ölünceye kadar gelir sözleşmesinde taşınmazını bir gelir karşılığı devredenin tapu kütüğündeki adı ……. edilerek yeni malikin adı tescil edilir.

8. Ölünceye kadar gelir sözleşmesinde istenirse ……. artış oranları belirtilir.

9. Taşınmaz malın varsa ……. ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişiği kestirilir.

10. Gelir sözleşmesi yapılırken temlik edilecek taşınmaz malın varsa ……. ……., yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge istenir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–3

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve Türk Medeni Kanunu'na uygun olarak mirasın intikali işlemini yapabileceksiniz

ARAŞTIRMA

- Medeni Kanun'un mirasın intikali ile ilgili hükümlerini araştırınız. Bir hukukçudan yardım alarak miras bırakan kişinin yazışmalarından mirasçılara ulaşıncaya kadar oluşan durumları ve yazıları irdeleyerek arkadaşlarınızla paylaşınız.

3. MİRASIN İNTİKALİ

Tapu sicilinde kayıtlı malikin ölümü hâlinde miras hakkının mahkemeden alınmış veraset senedinde belirtilen mirasçılar adına Medeni Kanun'un hükümlerine göre tescili işlemine mirasın intikali denir.

Medeni Kanun'a göre mirasa ehil olmayanlar dışındaki herkes, mirasçı olabileceği gibi vasiyet alacaklısı da olabilir.

Tüzel kişiliği bulunmayan bir topluluğa belli bir amaç için yapılan kazandırmaları, o topluluk içindeki kişiler, miras bırakan tarafından belirlenen bu amacı gerçekleştirme kaydıyla birlikte edinmiş olurlar. Amacın bu yolla gerçekleştirilmesi mümkün değilse yapılan kazandırma, vakıf kurma sayılır.

3.1. Mirastan İskat

Mirastan iskat, miras bırakanın mirasçısını bu durumdan mahrum etmesidir. Yasal mirasçı veya mirasçılarından hepsini veya birini mirasından mahrum ederek iskat etmiş olur.

3.1.1. Mirastan Cezai İskat Sebepleri

Muris (miras bırakan), mirasçısını şu durumlarda mirastan iskat (mirastan çıkarma) edebilir.

- Murisine veya yakınlarından birine karşı ağır bir suç (cürüm) işlerse,
- Murisine veya ailesine karşı aile hukukundan doğan yükümlülüklerini yerine getirmemişse iskat edilen mirasçı, mirastan pay alamayacağı gibi tenkis davası da açamaz.
    - Tenkis davası: Saklı payların karşılığını alamayan mirasçılar, miras bırakanın tasarruf nisabını (mülkünün en az miktarı) aşan tasarruflarının tenkisini (azaltılmasını, indirimini) dava edebilir.

İskat edilen mirasçının alt soyu, koruyucu iskat talebinde bulunabilir.

3.1.2. Koruyucu İskat (Aciz Sebebiyle İskat)

Koruyucu iskat, borçlarını ödemeden aciz durumdaki (acizlik belgesi bulunan) alt soyun saklı payının yarısının onun doğmuş veya doğacak çocuklarına geçmesi için mirastan iskat edilmesidir.

Mirastan çıkarılan kişinin alt soyu koruyucu iskat talebinde bulunabilir.

3.2. Mirasın İntikali İşlemi

Mirasın intikali iki şekilde olur. İştirak hâlinde (tek kişi) ve müşterek mülkiyete paylı hissedarların katılımı ile gerçekleştirilir.

3.2.1. El Birliği (İştirak) Hâlinde Mirasın İntikali

Veraset senedinde belirtilen mirasçılar adına tek mirasçının istemiyle miras intikali gerçekleştirilir. Bunun için tüm mirasçıların istemine gerek yoktur. Bir tek mirasçı da iştirak hâlinde intikal işlemini yaptırabilir.

İntikalin olabilmesi için;

- Veraset ve intikal vergisi ilişik kesme belgesinin alınmalı,
- Beyanlar hanesine veraset ve intikal vergi ilişiğinin kesilmediğine dair intikalin tarih ve yevmiye numarası ile belirtme yapılmalı,
- İntikalin tescilinden sonra taşınmazın devri veya üzerinde ayni bir hak kurabilmesi için vergi dairesinden ilişik kesme belgesi alınmalı,
- Alınan belge, tapu sicil müdürlüğüne verilmiş olmalıdır.

3.2.1.1. İstenen Belgeler

El birliği (iştirak) hâlinde mirasın intikali işleminde tapu sicil müdürlüğü tarafından istenen belgeler:

- İşleme konu taşınmaz mala ait tapu senedi, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikin sözlü beyanı
- Taraf/tarafların fotoğraflı nüfus cüzdanı, pasaport veya avukat kimliği ile vesikalık fotoğrafları, T.C. kimlik ve vergi numarası
- İşlem taraflarında temsilci sıfatıyla katılan var ise temsile ilişkin belge
- Veraset belgesinin aslı ya da mahkeme veya noterce onaylı örneği

3.2.1.2. Tescil İstem Belgesinin Yazımı

El birliği (iştirak) hâlinde mirasın intikali işleminde tescil istem belgesi aşağıdaki örnekteki gibi yazılır.

Yukarıda niteliği gösterilen taşınmaz malın tamamı Ceyhan CEYHAN adına kayıtlı iken malikin 11.04.1975 tarihinde ölümü ile mirasının eşi Nusret CEYHAN ve çocukları Esin CEYHAN, Mehmet Yavuz CEYHAN ve Bahriye Nilgün CEYHAN'a kaldığı Ankara 8. Sulh Hukuk Mahkemesinden verilmiş, 29.05.1975 tarih 1975/1029-973 esas-karar sayılı veraset belgesinden anlaşılmakla ve mirasçıların adlarına verasette iştirakli olarak intikalen tescilini talep ile 492 sayılı Harçlar Kanunu'na göre yukarıda gösterilen değerin emlak vergisi değerine, yeniden değerleme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi hâlde aradaki farkın VUK'ye göre cezalı olarak tahsil edileceği hususunun tapu sicil müdürü tarafından tarafımıza bildirildiğini beyan ederiz.

3.2.1.3. Tapuya Tescili

El birliği (iştirak) hâlinde mirasın intikali işleminde tapu kütüğüne tescili aşağıdaki örnekteki gibi yazılır.

9.9.1999 - 2345
Ceyhan CEYHAN : İbrahim kızı Tam kadastro 2.1.1986
Nusret CEYHAN : Ali oğlu İntikal 9.9.1999 - 2345
Esin CEYHAN : Nusret kızı El birliği İntikal 9.9.1999 - 2345
Mehmet Yavuz CEYHAN: Nusret oğlu (Ver. İşt.) İntikal 9.9.1999 - 2345
Bahriye Nilgün CEYHAN: Nusret kızı İntikal 9.9.1999 - 2345

3.2.1.4. Tapu Senedinin Yazımı

El birliği (iştirak) hâlinde mirasın intikali işleminde tapu senedinin yazımı aşağıdaki örnekteki gibi yapılır.

Taşınmaz malın tamamı İbrahim kızı Ceyhan CEYHAN adına kayıtlı iken malikin vefatı üzerine Ankara 8. Sulh Hukuk Mahkemesinden verilmiş 29.05.1975 tarih 1975/1029-973 esas-karar sayılı veraset belgesinden anlaşılmakla kanuni mirasçıları adına, iştirak hâlinde (el birliği) intikalen tescil edildi.

3.2.1.5. Vergi Dairesine Yapılacak İhbar

Mirasın intikali, bedelsiz bir kazanımdır (ivazsız iktisap). İntikalin tescilinden sonra vergi dairesi tarafından veraset ve intikal vergisinin tahakkuk ve tahsil edilmesi gerekir. Bunu sağlayabilmek için tapu sicil müdürlüğünce işlem tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde durumun vergi dairesine ihbar edilmesi ve ilişik kesme belgesi getirilmedikçe taşınmazın veya hissenin devrinin yapılmaması ve ayni hak tesis edilmemesi gerekir.

- Bildirim için yazı örneği

Tapu sicil müdürlüğü tarafından vergi dairesine mirasın intikali bildirimi aşağıdaki gibi yapılır.

VERGİ DAİRESİ / MAL MÜDÜRLÜĞÜNE
ANKARA

Gümüşdere Mahallesi'nde bulunan 101 ada 3 parsel numaralı 3375 m^2 miktarındaki arsanın tamamı Ceyhan CEYHAN adına kayıtlı iken 11.04.1975 günü ölümü üzerine mirasçıları Nusret CEYHAN ve iştirakçilerine yukarıdaki tarih ve yevmiye numarası ile intikal işlemi yapılmıştır. Veraset ve intikal vergisinin tahakkuk ve tahsili için bu durum ihbar olunur.

…/…/2004 A/Ç Hilal KAFADAR

Tapu Sicil Müdürü

ADRES:..(Mirasçıların adresleri yazılır.)

- Veraset intikal vergisi ilişiği kesme belgesi örneği

ALTINDAĞ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

ANKARA

../.../..... tarihinde vefat eden ..... dan varislerine intikal eden malların veraset ve intikal vergisi ile ilişiği bulunmadığından aşağıda mahiyetleri gösterilen gayrimenkullerin varisleri adına intikalinde, başkaları adına devir ve temlikinde ve üzerlerinde herhangi bir ayni hak tesisinde 7338 sayılı Kanun'un 19'uncu maddesi gereğince kanuni bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesi ve gereğini rica ederim.

Köy/Mah. Ada/Parsel Mehmet TATLISOY

Vergi Dairesi Müdürü

3.2.1.6. İşlemin Mali Yönü

- İntikale konu olan taşınmaz malların genel beyan döneminde beyan edilen emlak vergisi değerinden az olmamak üzere ilgililerce beyan edilen değerleri üzerinden binde 9 oranında tapu harcı tahsil edilir.
- Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir. Döner sermaye ücreti, her yevmiye için bir adet tahsil edilir. İntikal eden taşınmaz sayısının önemi yoktur.

3.2.2. Paylı (Müşterek) Mülkiyet Olarak Mirasın İntikali

Kanuni mirasçıların miras payları oranında hissedarlık esasına göre intikali yapılır. Mahkemeden alınmış veraset belgesi ile malikin adına kayıtlı taşınmaz malın, kanuni mirasçıları adına kanuni miras payları oranında hissedarlık esasına göre intikal yoluyla tescili işlemidir.

Mirasın doğrudan doğruya paylı mülkiyet (hissedarlık) esasına göre tescili için;

- Tüm mirasçıların veya yetkili vekillerinin iştirak hâlini (el birliğini) bozduklarına dair istemi olması veya bu yönde bir mahkeme kararı getirilmesi gerekir.
- Veraset belgesinde açıkça iştirak hâlinin bozularak müşterek mülkiyet veya hissedarlık esasına geçildiği yazılı ise tek mirasçının istemi ile doğrudan müşterek mülkiyet esasına göre intikal yapılabilir.
- Veraset ve intikal vergisinin tahakkuk ve tahsili için işlemden sonra en geç 15 gün içinde vergi dairesine bildirimde bulunulmalıdır.

Mirasın intikali için veraset intikal vergisinin yatırılmış olması aranmaz (Beyanlar hanesine veraset ve intikal vergi ilişiğinin kesilmediğine dair intikalin tarih ve yevmiye numarası ile belirtme yapılır.).

3.2.2.1. İstenen Belgeler

Paylı (müşterek) mülkiyet olarak mirasın intikali işleminde aşağıdaki belgeler;

- İşleme konu taşınmaz mala ait, tapu senedi, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikin sözlü beyanı,
- Taraf/tarafların fotoğraflı nüfus cüzdanı, pasaport veya avukat kimliği ile vesikalık fotoğrafları, T.C. kimlik ve vergi numarası,
- İşlem taraflarında temsilci sıfatıyla katılan var ise temsile ilişkin belge,
- Veraset belgesinin aslı ya da mahkeme veya noterce onaylı örneği,
- Medeni Kanun'un yürürlük tarihi olan 4 Ekim 1926 tarihinden sonraki ölümlerde murise ait veraset belgesinin aslı veya mahkeme veya noterce onaylı örneği,

Medeni Kanun'dan önceki ölümlerde (4 Ekim 1926 tarihinden önceki ölümlerde) mahalle veya köy ihtiyar kurulunca düzenlenen ilmühaber veya mahkemeden alınmış veraset belgesinin aslı veya onaylı örneği tapu sicil müdürlüğü tarafından istenir.

3.2.2.2. Tescil İstem Belgesinin Yazımı

Paylı (müşterek) mülkiyet olarak mirasın intikali işleminde tescil istem belgesi aşağıdaki gibi yazılır.

Yukarıda nitelikleri gösterilen taşınmaz malın tamamı, Şemsi KAFADAR adına kayıtlı iken malikin 05/07/1999 tarihinde öldüğü ANKARA 15. Sulh Hukuk Mahkemesinden verilen 30/11/1999 tarih 1999/1080-1036 esas ve karar sayılı veraset belgesinden anlaşılmakla geriye mirasçı olarak eşi Kasım KAFADAR ve müşterek çocuğu Salih KAFADAR'a kaldığı anlaşılmakla adlarımıza kanuni paylarımız oranında paylı mülkiyet olarak intikalen tescilini talep eder, 492 sayılı Harçlar Kanunu'na göre yukarıda gösterilen değerin emlak vergisi değerine yeniden değerleme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi hâlde aradaki farkın VUK'ye göre cezalı olarak tahsil edileceği hususunun tapu sicil müdürü tarafından tarafımıza bildirildiğini beyan ederiz.

3.2.2.3. Tapuya Tescili

Paylı (müşterek) mülkiyet olarak mirasın intikali işleminde tapu kütüğüne tescil işlemi aşağıdaki gibi yapılır.

11.12.1999 – 6587

Şemsi KAFADAR	: Salih kızı	Tam	Kadastro	07.09.1957
Kasım KAFADAR	: Ömer oğlu	¼	İntikal	11.12.1999 – 6587
Salih KAFADAR	: Kasım oğlu	¾	İntikal	11.12.1999 – 6587

3.2.2.4. Tapu Senedinin Yazımı

Paylı (müşterek) mülkiyet olarak mirasın intikali işleminde tapu senedinin yazımı aşağıdaki gibi yapılır.

İşbu taşınmaz malın tamamı Salih kızı Şemsi KAFADAR adına kayıtlı iken malikin vefatı üzerine, Ankara 15. Sulh Hukuk Mahkemesinden verilmiş 30.11.1999 tarih 1999/1080-1036 esas-karar sayılı veraset belgesinden anlaşılmakla kanuni mirasçıları adına, paylı (müşterek) mülkiyet hâlinde intikalen tescil edildi.

3.2.2.5. İşlemin Mali Yönü

Harçlar Kanunu'na göre;

- İntikale konu olan taşınmaz malların genel beyan döneminde beyan edilen emlak vergisi değerinden az olmamak üzere ilgililerce beyan edilen değerleri üzerinden binde 9 oranında tapu harcı tahsil edilir.
- Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

Yevmiye No :_____
Tarih :_____

TESCİL İSTEM BELGESİ

Talebin Düzenlendiği Müdürlük: Odunpazarı 2.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
İşlem Tanımı :İntikal(Veraset (Mirasçılık) Belgesi İle)
İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:
(SN:4874568) YILDIZTEPE Mah.si, 221 Pafta, 2076 Ada, 25 Parsel 121.68 m2 BAHÇELİ KARGİR EV, Cilt:5 Sayfa:420 Ana Sayfa
ZH(10646001) 1/1 Paylı Mülkiyet (Müşterek) Hisse Maliki:(SN:13258398) HASAN HÜSEYİN PİŞKİN : SÜLEYMAN Oğlu (Harca Esas Değer-14.000,00YTL(ONDÖRTBİNYTL)) adlarına kayıtlı iken;

(SN:4874569) YILDIZTEPE Mah.si, 221 Pafta, 2076 Ada, 26 Parsel 149.24 m2 BAHÇELİ BİRİKET EV VE DÜKKAN, Cilt:5 Sayfa:421 Ana Sayfa
ZH(10646002) 1/1 Paylı Mülkiyet (Müşterek) Hisse Maliki:(SN:13258398) HASAN HÜSEYİN PİŞKİN : SÜLEYMAN Oğlu (Harca Esas Değer-17.000,00YTL(ONYEDİBİNYTL)) adlarına kayıtlı iken;

Yapılan İstem :
Yukarıda özellikleri belirtilen YILDIZTEPE Mah. 2076 Ada 25 Parsel'in tamamı, YILDIZTEPE Mah. 2076 Ada 26 Parsel'in tamamı, HASAN HÜSEYİN PİŞKİN adına kayıtlı iken; ESKİŞEHİR 2.SULH HUKUK MAHKEMESİ'nin 11/06/1982 tarih 1982/476-454 ESAS-KARAR sayılı Veraset (Mirasçılık) Belgesi gereğince,HASAN HÜSEYİN PİŞKİN'in 02/06/1982 tarihinde ölümü nedeniyle elbirliği mülkiyeti halinde intikalen tescilini talep eder, bildirdiğim değerin emlak beyan değerinden düşük olmadığını bildiğimi ve bu güne kadar olan emlak vergilerinin ödenmesinden taraflar olarak müteselsilen sorumlu olduğumuzu, kabul ederim.

Taraf

YAŞAR PİŞKİN

Tapu Sicil Müdürü **Hilmi Kısaağıl** **Müdür**	**Semanur Topsakaloğlu** **Düzenleyen Memur**	**Tescili Yapan**	**İşlemi Kontrol Eden**	**Tescili Kontrol Eden**

Tapu Bölümleri İle İlgili Olarak Taraflar :
(Muris) (Ölü)HASAN HÜSEYİN PİŞKİN, SÜLEYMAN, ŞERİFE, KÜTAHYA, 25/03/1930, ESKİŞEHİR, MERKEZ, YENİSOFÇA, Cilt:198/01, Aile:391, (SN:13258398)
(Mirasçı) YAŞAR PİŞKİN, HASAN HÜSEYİN, GÜLLÜ, ESKİŞEHİR, 12/05/1962, ESKİŞEHİR, MERKEZ, YENİ SOFÇA, Cilt:198, Aile:39, Sıra:34, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:04/03/2003, SeriNo:B09 846073, (SN:63306922) , TC - Adres:ESTİM TOPTANCILAR SİTESİ HBLOK N:10 ESKİŞEHİR,
(Mirasçı) GÜLLÜ PİŞKİN, BEKTAŞ, ELİF, ÇAĞLAN, 15/09/1942, ESKİŞEHİR, MERKEZ, YENİ SOFÇA, Cilt:198, Aile:39, Sıra:26, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:08/11/2001, SeriNo:V06 989633, (SN:63306854) , TC - Adres:ESTİM TOPTANCILAR SİTESİ H BLOK N:10 ESKİŞEHİR,
(Mirasçı) SATI YEŞİLÇELEBİ, HASAN HÜSEYİN, GÜLLÜ, ESKİŞEHİR, 01/06/1956, ESKİŞEHİR, SEYİTGAZİ, DOĞANÇAYIR KÖYÜ, Cilt:17, Aile:237, Sıra:32, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:08/10/2004, SeriNo:F08 186826, (SN:63306878) , TC - Adres:ESTİM TOPTANCILAR SİTESİ HBLOK N:10 ESKİŞEHİR,
(Mirasçı) SEVİM ÖZKOCA, HASAN HÜSEYİN, GÜLLÜ, ESKİŞEHİR, 01/05/1961, ESKİŞEHİR, SEYİTGAZİ, DOĞANÇAYIR KÖYÜ, Cilt:17, Aile:167, Sıra:78, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:28/02/2005, SeriNo:N08 273358, (SN:63306903) , TC - Adres:ESTİM TOPTANCILAR SİTESİ HBLOK N:10 ESKİŞEHİR,
(Mirasçı) YALÇIN PİŞKİN, HASAN HÜSEYİN, GÜLLÜ, ESKİŞEHİR, 08/08/1973, ESKİŞEHİR, MERKEZ, YENİ SOFÇA, Cilt:198, Aile:39, Sıra:55, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:22/04/2004, SeriNo:F09 805334, (SN:63306939) , TC - Adres:ESTİM TOPTANCILAR SİTESİ HBLOK N:10 ESKİŞEHİR,
(Mirasçı) ŞERİFE PİŞKİN, HASAN HÜSEYİN, GÜLLÜ, ESKİŞEHİR, 22/09/1968, ESKİŞEHİR, MERKEZ, YENİ SOFÇA, Cilt:198, Aile:39, Sıra:42, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:20/05/2004, SeriNo:G08 421042, (SN:63310021) , TC - Adres:ESTİM TOPTANCILAR SİTESİ HBLOK N:10 ESKİŞEHİR,

Harç	**Tahsil Edilen Tutar**
DS(Döner Sermaye)	110,00YTL (YÜZONYTL)
TH-03(Tapu Harcı)	279,00YTL (İKİYÜZYETMİŞDOKUZYTL)

Tapu Senedi / İpotek Belgesini aldım.

Belge 3.1: İntikal örnek belgesi

UYGULAMA FAALİYETİ

A şahsı, çocukları kendisine bakmadığı için tek mülkü olan evinin de çocuklarına kalmasını istemiyor. Mirasının yoksul olan ve kendisine karşılıksız yardımcı olan komşusuna kalmasını istiyor.

Bu koşullarda yapılması gereken işlemleri sıralayınız.

İşleme konu olan taşınmazın bilgileri: ALANÖNÜ Mahallesi, 105 pafta 46 parsel 164 m^2 yığma ev

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Belge ve kayıtların uygunluğunu tespit ediniz.	➢ Düzenlenen belge ve kayıtlardaki bilgileri karşılaştırınız.
➢ Veraset belgesi gereğince tescil istem belgesini hazırlayınız.	➢ Taşınmazların devir ve temlikteki kanuna uygunluğunun kontrolünü yapınız.
➢ Takyidatlar ile ilgili bilgi veriniz.	➢ Kısıtlamaların kontrolünü yapınız.
➢ Tapu senedini hazırlayınız.	➢ İntikalin nasıl gerçekleştiğine dikkat ediniz.
➢ Tapu senedini mirasçılara veriniz.	➢ Mirasçılara ait bilgileri gözden geçiriniz.
➢ Bilgi formunu hazırlayınız.	➢ Düşülmesi gereken şerhler varsa yazımını gerçekleştiriniz.
➢ Yapılan işlemin tapu kütüğüne tescil ediniz.	➢ Tescilin uygunluğunu kontrol ediniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Belge ve kayıtların uygunluğunu tespit ettiniz mi?		
2. Veraset belgesi gereğince tescil istem belgesi hazırladınız mı?		
3. Takyidatlar ile ilgili bilgi verildi mi?		
4. Tapu senedini hazırladınız mı?		
5. Tapu senedi mirasçılara verildi mi?		
6. Bilgi formunu hazırladınız mı?		
7. Yapılan işlemi, tapu kütüğüne tescil ettiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru kelimeleri yazınız.

1. Mirasın intikalinde mirasın …… …….. değeri üzerinden, binde 9 oranında tapu harcı tahsil edilir.

2. Mirasın intikali için veraset ……. vergisinin yatırılmış olması aranmaz.

3. Veraset ve intikal vergi ilişiğinin kesilmediği durumda intikalin tarih ve yevmiye numarası ile ……. yapılır.

4. Tapu sicilinde kayıtlı malikin ölümü hâlinde miras hakkının mahkemeden alınmış veraset senedinde belirtilen mirasçılar adına Medeni Kanun'un hükümlerine göre tescili işlemine……. ……. denir.

5. Medeni Kanun'a göre mirasa ehil olmayanlar dışındaki herkes mirasçı olabileceği gibi …… …….. da olabilir.

6. Tüm mirasçıların veya yetkili vekillerinin iştirak hâlini (el birliğini) bozduklarına dair istemi olması veya bu yönde bir ……. ……. getirilmesi gerekir.

7. Müşterek mülkiyetin intikalinde kanuni mirasçıların miras payları oranında ……... esasına göre intikali yapılır.

8. İştirak hâlinde mirasın intikalinde veraset senedinde belirtilen …… adına tek mirasçının istemiyle miras intikali gerçekleştirilir.

9. İskat edilen mirasçı, mirastan pay alamayacağı gibi …… davası da açamaz.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarı ile karşılaştırınız. Doğru cevap sayınızı belirleyerek kendinizi değerlendiriniz. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt yaşadığınız sorularla ilgili konuları faaliyete dönerek tekrar inceleyiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–4

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve Türk Medeni Kanunu'na uygun olarak miras payının temliki işlemini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Miras payının temliki (mülk olarak vermek) işleminin hangi durumlarda oluştuğunu araştırarak arkadaşlarınızla paylaşınız.

4. MİRAS PAYININ TEMLİKİ

Miras payının devri (temliki), iştirak (el birliği) hâlinde bulunan mirasçılardan birinin miras payını, iştirak (el birliği) bozulmadan diğer bir mirasçı veya mirasçılara devretmesi demektir. Bu devir bedelli ise satış; bedelsiz ise bağış gibi değerlendirilir.

İştirak (el birliği) hâli bozulmadan miras payının iştirake dâhil olmayan üçüncü kişilere devri yasaktır. Sadece mirasçılara devri mümkündür.

Bir mirasçı, diğer bir veya birkaç mirasçıya veya tüm mirasçılara payını dilediği oranlarda devredebilir.

Miras payının devri için kural olarak tapu sicil müdürlüğünde resmî senet düzenlenir. Ancak bunun noterde düzenlenmesi de mümkündür.

Miras payının devri bedelli ise satış suretiyle devir; bedelsiz ise bağış suretiyle devir sayılır. Ölünceye kadar bakma karşılığı da miras payının diğer bir mirasçıya devir edilmesi mümkündür.

Verasette iştirakli olarak kayıtlı olan bir yerde iştirakçilerin tümü içlerinden bir iştirakçiye bu taşınmaz maldaki kanuni hak ve hisselerin tamamını devredebilir. Öyle bir durumda tek bir malik mal sahibi olur. Bu işlemin metninde "kanuni hak ve hisselerinin tamamını pay temliki suretiyle devrettiği" ibaresi kullanılmayarak "kanuni hak ve hisselerinin tamamını sattıkları" ibaresi kullanılır. Yani yapılan işlem pay temliki değil satış ve hisse birleştirme işlemidir.

4.1. İstenen Belgeler

Miras payının devri işleminde aşağıdaki belgeler tapu sicil müdürlüğü tarafından istenir.

- Temlik edilecek paya isabet eden veraset ve intikal vergisi ilişiğinin kestirildiğine dair vergi dairesinden alınmış belge

- Tarafların fotoğraflı nüfus cüzdanı, pasaport veya avukat kimliği ile vesikalık fotoğrafları, T.C. kimlik ve vergi numarası
- İşlem taraflarında temsilci sıfatıyla katılan var ise temsile ilişkin belge

4.2. Resmî Senet Örnekleri

Miras payının devri işleminde resmî senet aşağıdaki gibi yazılır.

BİR TARAFTAN.....: Emine ILGIN: Mehmet kızı, (Vergi Nu.:...)

DİĞER TARAFTAN.: Huriye ILGIN: Süleyman kızı, (Vergi Nu.:...)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Hersan Mahallesi Efeler köyü 2003 parsel sayılı taşınmaz malın tamamı verasette iştirak hâlinde Emine ILGIN, Süreyya ILGIN, Huriye ILGIN ve Elif ACAR adlarına kayıtlı iken mirasçılardan Emine LGIN, bu taşınmazdaki miras payı kanuni hak ve hissenin tamamını 5.000 (beşbin) TL bedelle Huriye ILGIN'a pay temliki suretiyle devrettiğini, Huriye ILGIN da bu taşınmaz maldaki Emine ILGIN'a ait kanuni hak ve hissenin tamamını yukarıda yazılı bulunan bedelle pay temliki suretiyle kabul ettiğini ve adında kayıtlı bulunan kanuni hak ve hisse ile birleştirerek adına tescilini talep ettiğini, bu taşınmaz malın bugüne kadar olan emlak vergilerinin ödenmesinden taraflarının müteselsilen sorumlu olduklarını, taraflarca devir ve temlik için gösterilen değerin bu taşınmaz malın emlak vergisi değerine yeniden değerlendirme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi hâlde aradaki fark için ödenmesi gereken harçların VUK gereğince taraflarından cezalı olarak tahsil edilmesini kabul ettiklerini birlikte ifade ve beyan ettiler.

4.3. Tapuya Tescili

Pay temlikine ilişkin resmî senet veya tescil istem belgesi yevmiye defterine alındıktan sonra iştirak hâlindeki tüm mirasçıların adları terkin edilir. İştirak hâli bozulmadan yine iştirak hâlinde mülkiyet olarak payını devreden mirasçı veya mirasçıların yerlerine devralan mirasçı veya mirasçılar yazılmak suretiyle tescil işleminin yapılması gerekir.

5.5.2000 3150
Emine ILGIN : Mehmet kızı İntikal 2.2.1999 37
5.5.2000 3150
Süreyya ILGIN : Süleyman kızı (Ver.İşt.)İntikal 2.2.1999 37
El birliği 5.5.2000 3150
Huriye ILGIN : Süleyman kızı İntikal 2.2.1999 37
5.5.2000 3150
Elif ACAR : Süleyman kızı İntikal 2.2.1999 37

Huriye ILGIN : Süleyman kızı İnt.ve pay. T. 5.5.2000 3150
Süreyya ILGIN : Süleyman kızı El birliği İntikal 5.5.2000 3150
Elif ACAR : Süleyman kızı (Ver.İşt.) İntikal 5.5.2000 3150

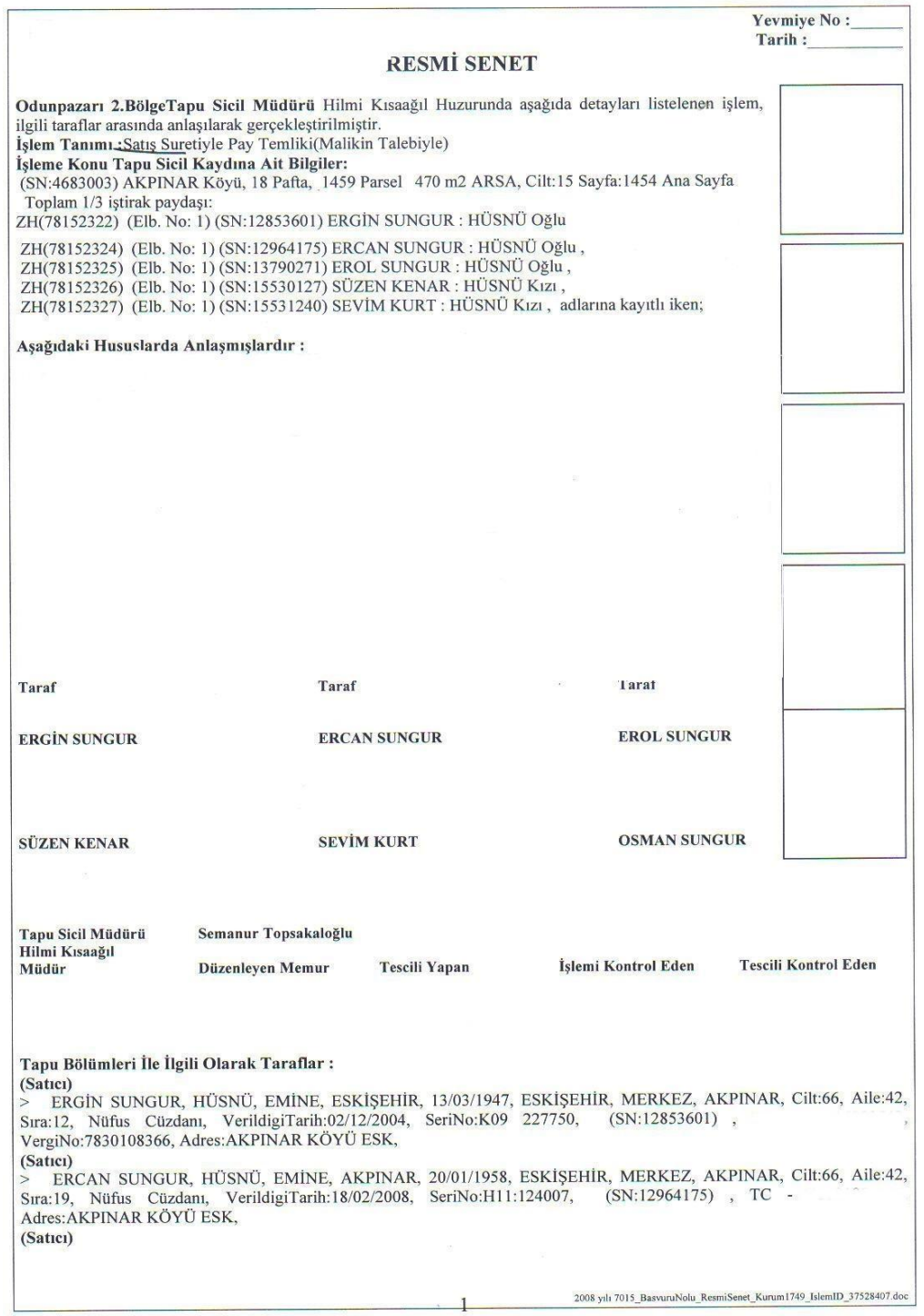
4.4. Tapu Senedinin Yazımı

Miras payının devri işleminde tapu senedi aşağıdaki gibi yazılır.

Taşınmaz malın tamamı verasette iştirak hâlinde kayıtlı iken Emine ILGIN'ın payının Huriye ILGIN'a pay temliki suretiyle devrinden ve alıcı adında kayıtlı bulunan kanuni hak ve hisse ile birleştirmesinden tescil edildi.

4.5. İşlemin Mali Yönü

- Pay temliki için temlik edilecek paya isabet eden veraset ve intikal vergisi ilişiğinin kestirildiğine dair vergi dairesinden alınmış belge gereklidir.
- Pay temliki bedelli ise satış olarak kabul edilir. Temlik edilen paya isabet eden değerden az olmamak üzere taraflarca beyan edilen temlik (satış) değeri üzerinden alıcı ve satıcı için ayrı ayrı binde 15 oranında harç tahsili gerekir.
- Pay temliki, bir bedel alınmadan bağış olarak yapılıyorsa kayıtlı değer üzerinden payı temlik alan mirasçıdan binde 54 oranında harç tahsili gerekir. Ayrıca işlem pay bağışı olduğundan veraset ve intikal vergisi için işlemden sonra vergi dairesine ihbarda bulunulması lazımdır.
- Taşınmazın nevi hanesinde vakıf şerhi varsa vakıf taviz bedeli ilişiği kestirilir ve döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.



Yevmiye No :_____
Tarih :_____

RESMİ SENET

Odunpazarı 2.BölgeTapu Sicil Müdürü Hilmi Kısaağıl Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşılarak gerçekleştirilmiştir.
İşlem Tanımı : Satış Suretiyle Pay Temliki(Malikin Talebiyle)
İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:
(SN:4683003) AKPINAR Köyü, 18 Pafta, 1459 Parsel 470 m2 ARSA, Cilt:15 Sayfa:1454 Ana Sayfa
Toplam 1/3 iştirak paydaşı:
ZH(78152322) (Elb. No: 1) (SN:12853601) ERGİN SUNGUR : HÜSNÜ Oğlu
ZH(78152324) (Elb. No: 1) (SN:12964175) ERCAN SUNGUR : HÜSNÜ Oğlu ,
ZH(78152325) (Elb. No: 1) (SN:13790271) EROL SUNGUR : HÜSNÜ Oğlu ,
ZH(78152326) (Elb. No: 1) (SN:15530127) SÜZEN KENAR : HÜSNÜ Kızı ,
ZH(78152327) (Elb. No: 1) (SN:15531240) SEVİM KURT : HÜSNÜ Kızı , adlarına kayıtlı iken;

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır :

Taraf	Taraf	Taraf
ERGİN SUNGUR	ERCAN SUNGUR	EROL SUNGUR
SÜZEN KENAR	SEVİM KURT	OSMAN SUNGUR

Tapu Sicil Müdürü
Hilmi Kısaağıl
Müdür

Semanur Topsakaloğlu
Düzenleyen Memur | Tescili Yapan | İşlemi Kontrol Eden | Tescili Kontrol Eden

Tapu Bölümleri İle İlgili Olarak Taraflar :
(Satıcı)
> ERGİN SUNGUR, HÜSNÜ, EMİNE, ESKİŞEHİR, 13/03/1947, ESKİŞEHİR, MERKEZ, AKPINAR, Cilt:66, Aile:42, Sıra:12, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:02/12/2004, SeriNo:K09 227750, (SN:12853601) , VergiNo:7830108366, Adres:AKPINAR KÖYÜ ESK,

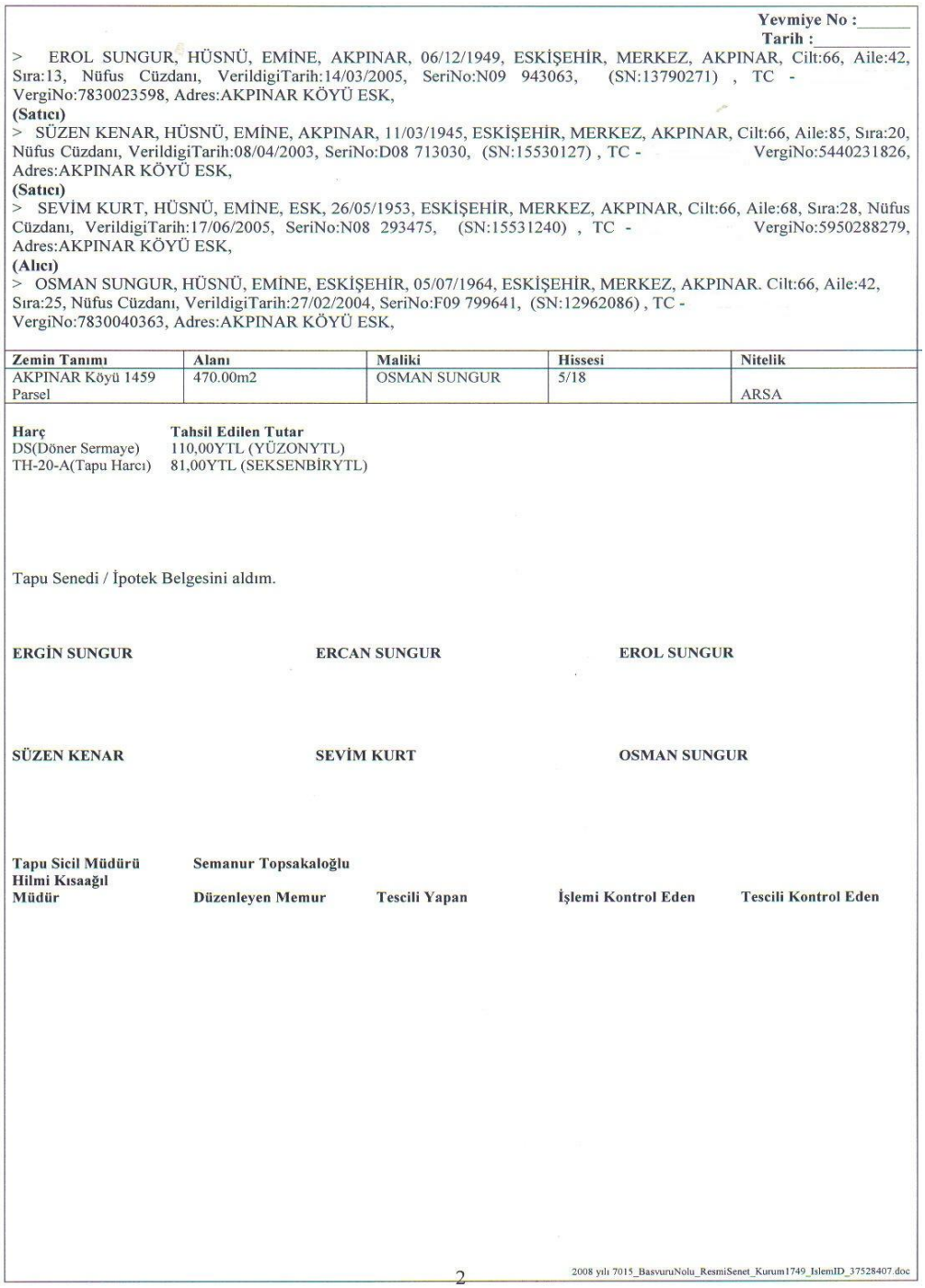
(Satıcı)
> ERCAN SUNGUR, HÜSNÜ, EMİNE, AKPINAR, 20/01/1958, ESKİŞEHİR, MERKEZ, AKPINAR, Cilt:66, Aile:42, Sıra:19, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:18/02/2008, SeriNo:H11:124007, (SN:12964175) , TC - Adres:AKPINAR KÖYÜ ESK,

(Satıcı)

1

2008 yılı 7015_BasvuruNolu_ResmiSenet_Kurum1749_IslemID_37528407.doc

Belge 4.1: Miras payının temlikine ait resmî senet örneği (Sayfa 1)



Yevmiye No :_____
Tarih :_____

> EROL SUNGUR, HÜSNÜ, EMİNE, AKPINAR, 06/12/1949, ESKİŞEHİR, MERKEZ, AKPINAR, Cilt:66, Aile:42, Sıra:13, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:14/03/2005, SeriNo:N09 943063, (SN:13790271) , TC - VergiNo:7830023598, Adres:AKPINAR KÖYÜ ESK,
(Satıcı)
> SÜZEN KENAR, HÜSNÜ, EMİNE, AKPINAR, 11/03/1945, ESKİŞEHİR, MERKEZ, AKPINAR, Cilt:66, Aile:85, Sıra:20, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:08/04/2003, SeriNo:D08 713030, (SN:15530127) , TC - VergiNo:5440231826, Adres:AKPINAR KÖYÜ ESK,
(Satıcı)
> SEVİM KURT, HÜSNÜ, EMİNE, ESK, 26/05/1953, ESKİŞEHİR, MERKEZ, AKPINAR, Cilt:66, Aile:68, Sıra:28, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:17/06/2005, SeriNo:N08 293475, (SN:15531240) , TC - VergiNo:5950288279, Adres:AKPINAR KÖYÜ ESK,
(Alıcı)
> OSMAN SUNGUR, HÜSNÜ, EMİNE, ESKİŞEHİR, 05/07/1964, ESKİŞEHİR, MERKEZ, AKPINAR. Cilt:66, Aile:42, Sıra:25, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:27/02/2004, SeriNo:F09 799641, (SN:12962086) , TC - VergiNo:7830040363, Adres:AKPINAR KÖYÜ ESK,

Zemin Tanımı	Alanı	Maliki	Hissesi	Nitelik
AKPINAR Köyü 1459 Parsel	470.00m2	OSMAN SUNGUR	5/18	ARSA

Harç	Tahsil Edilen Tutar
DS(Döner Sermaye)	110,00YTL (YÜZONYTL)
TH-20-A(Tapu Harcı)	81,00YTL (SEKSENBİRYTL)

Tapu Senedi / İpotek Belgesini aldım.

ERGİN SUNGUR **ERCAN SUNGUR** **EROL SUNGUR**

SÜZEN KENAR **SEVİM KURT** **OSMAN SUNGUR**

Tapu Sicil Müdürü **Semanur Topsakaloğlu**
Hilmi Kısaağıl
Müdür **Düzenleyen Memur** **Tescili Yapan** **İşlemi Kontrol Eden** **Tescili Kontrol Eden**

2

2008 yılı 7015_BasvuruNolu_ResmiSenet_Kurum1749_IslemID_37528407.doc

Belge 4.2: Miras payının temlikine ait resmî senet örneği (Sayfa 2)

UYGULAMA FAALİYETİ

Mirasın intikali ile ilgili yukarıda resmî senet örneği verilmiştir. Resmî senedin içeriğini inceleyerek tamamlayınız.

İşlem basamaklarını bilgilere göre uygulayınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Belge ve kayıtların uygunluğunu tespit ediniz.	➢ Bilgileri karşılaştırınız.
➢ Kısıtlayıcı takyidatlar ile ilgili bilgi veriniz.	➢ Kısıtlamaların içeriğini irdeleyiniz.
➢ Pay temlikinin yapılış şekline göre harç tahakkuk fişini düzenleyiniz.	➢ Harçlar Kanunu'na göre pay temlikindeki harcın miktarını tespit ediniz.
➢ Pay temlikinin yapılış şekline göre resmî senedi hazırlayınız.	➢ İşleme göre resmî senet içeriğini ve bilgileri değerlendiriniz.
➢ Tapu senedini hazırlayınız.	➢ İşlemin yapılış şekline dikkat ediniz.
➢ Tapu senedini alıcısına veriniz.	➢ İşleme tabi olan kişilerin bilgilerini gözden geçiriniz.
➢ Bilgi formunu hazırlayınız.	➢ Düşülmesi gereken şerhler varsa yazımını gerçekleştiriniz.
➢ Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ediniz.	➢ Tescilin uygunluğunu kontrol ediniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Belge ve kayıtların uygunluğunu tespit ettiniz mi?		
2. Kısıtlayıcı takyidatlar ile ilgili bilgi verdiniz mi?		
3. Pay temlikinin yapılış şekline göre harç tahakkuk fişini düzenlediniz mi?		
4. Pay temlikinin yapılış şekline göre resmî senedi hazırladınız mı?		
5. Tapu senedini hazırladınız mı?		
6. Tapu senedini alıcısına verdiniz mi?		
7. Bilgi formunu hazırladınız mı?		
8. Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ettirdiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru kelimeleri yazınız.

1. Miras payının devri (temliki), iştirak (el birliği) hâlinde bulunan mirasçılardan birinin …….. ……., iştirak (el birliği) bozulmadan diğer bir mirasçı veya mirasçılara devretmesi demektir.

2. Miras payının devri için kural olarak tapu sicil müdürlüğünde ……. …..… düzenlenir.

3. Pay temlikine ilişkin resmî senet veya tescil istem belgesi ……. alındıktan sonra iştirak hâlindeki tüm mirasçıların adları terkin edilir.

4. Miras payının devri bedelli ise ……., bedelsiz ise …….. gibi değerlendirilir.

5. Verasette iştirakli olarak kayıtlı malı iştirakçilerin tümü içlerinden bir iştirakçiye taşınmaz üzerindeki …… …….. ve hisselerin tamamını devrederse bu satış ve hisse birleştirme işlemidir.

6. Ölünceye kadar bakma karşılığı da miras payının diğer bir mirasçıya …… edilmesi mümkündür.

7. Bir mirasçı, diğer bir veya birkaç mirasçıya veya …… …….. payını dilediği oranlarda devredebilir.

8. İştirak (el birliği) hâli bozulmadan miras payının iştirake dâhil olmayan üçüncü kişilere …….. yasaktır.

9. Pay temliki, bir bedel alınmadan bağış olarak yapılıyorsa kayıtlı değer üzerinden payı temlik alan …….. binde 54 oranında harç tahsili gerekir.

10. Pay temliki için temlik edilecek paya ait veraset ve intikal vergisi ilişiğinin kestirildiğine dair …… …… belge alınır.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–5

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve Türk Medeni Kanunu'na uygun olarak mirasın intikali işlemini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Çevrenizdeki kişilerle görüşerek binalarındaki bağımsız bölümler için ayırma veya birleştirme işlemi yaptırmış tanıdıklarınızın olup olmadığını araştırınız. Öğrendiklerinizi sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

5. VASİYETNAME (YERİNE GETİRME)

Kişiler, sağlıklarında hükümler doğrultusunda hukuki işlemler yaptıkları gibi ölümlerinden sonra geçerli olmak üzere hukuki işlemler yapma hakkına da sahiptirler. Ölüme bağlı tasarruf iki şekilde yapılabilir. Biri vasiyet, diğeri miras sözleşmesidir.

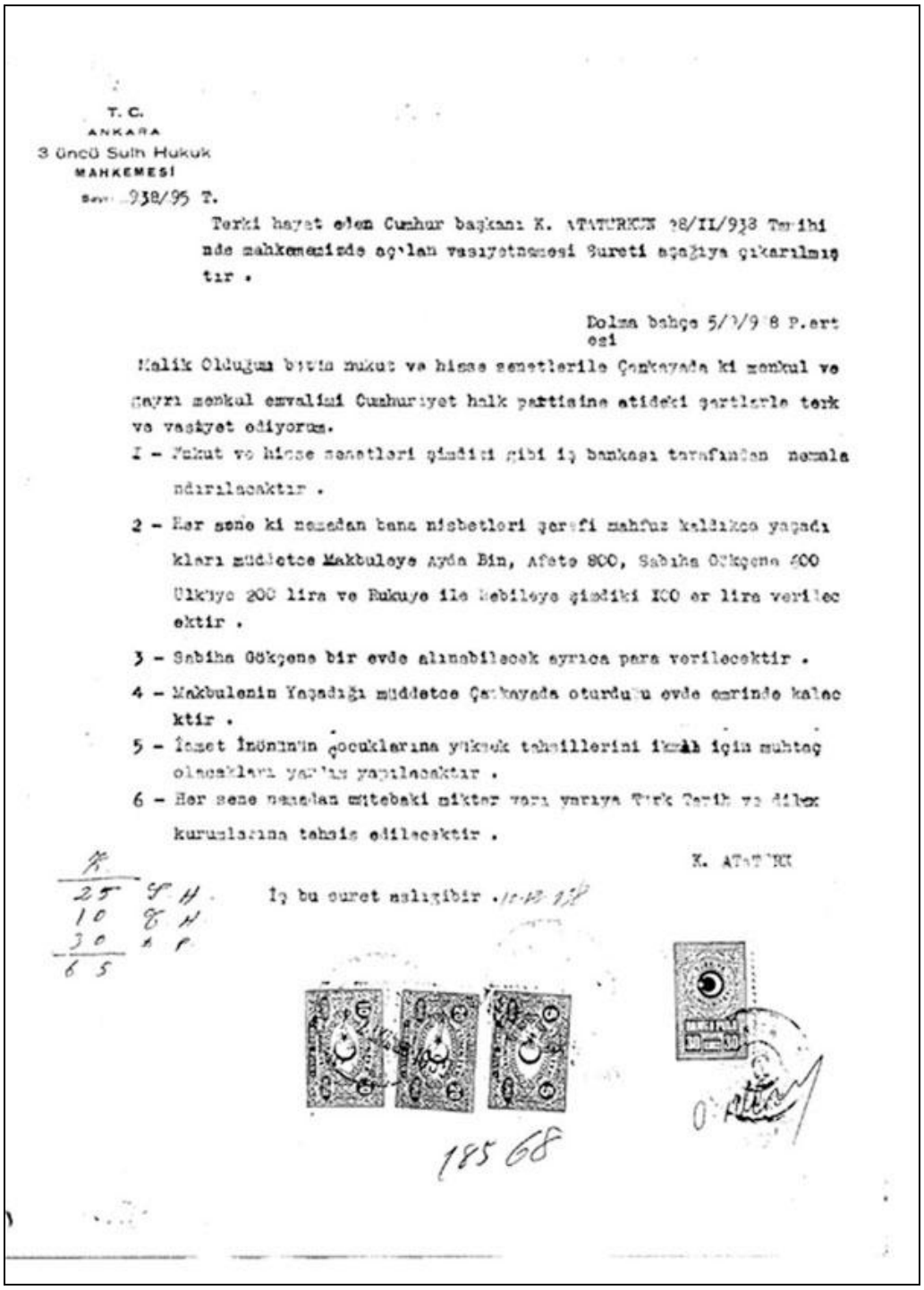
5.1. Vasiyetnamenin Şekilleri

- Resmî vasiyetname: Vasiyetçinin iki tanık huzurunda notere düzenlettirdiği vasiyetnamedir.
- El yazısı vasiyetname: Baştan sona bizzat vasiyetçinin el yazısı ile yazılmış ve imzalanmış, düzenleme yeri ve tarihi belirtilmiş vasiyetnamedir.
- Sözlü vasiyetname: Yakın ölüm tehlikesi, bulaşıcı hastalık, deprem, savaş gibi olağanüstü hâllerde vasiyetçi resmî ya da kendi el yazısı ile vasiyetname düzenleyemeyecek hâlde ise iki tanık huzurunda sözlü olarak vasiyette bulunabilir. Buna sözlü vasiyet denir. Bu hâlde tanıkların en kısa sürede durumu açıklayan bir tutanak düzenleyerek hâkime başvurmaları gerekir.

5.2. Vasiyetname Yapabilme Ehliyeti

Bir kimsenin vasiyetname yapabilmesi Medeni Kanun'un ilgili maddesine göre 15 yaşını bitirmiş olması ve ayırt etme gücüne (temyiz kudretine) sahip olması gerekir. Ayırt etme gücüne sahip olan ve 15 yaşını dolduran kimsenin hacir (kısıtlılık) altına alınmış olması, vasiyetname yapma ehliyetini engellemez.

Vasiyet yapma hakkı, şahsa sıkı sıkıya bağlı haklardandır. Vekil, veli, vasi veya kayyımın temsil ettikleri kısıtlı yerine vasiyet yapmaları mümkün değildir.



T. C.
ANKARA
3 üncü Sulh Hukuk
MAHKEMESİ
Sayı: 938/95 T.

Terki hayat eden Cumhur başkanı K. ATATÜRKÜN 28/II/938 Tarihinde mahkememizde açılan vasıyetnemesi Sureti aşağıya çıkarılmıştır.

Dolma bahçe 5/9/938 P.ertesi

Malik Olduğum bütün nukut ve hisse senetlerile Çankayada ki menkul ve gayrı menkul emvalimi Cumhuriyet halk partisine atideki şartlarla terk ve vasiyet ediyorum.

1 - Nukut ve hisse senetleri şimdiki gibi iş bankası tarafından nemalandırılacaktır.

2 - Her sene ki nemadan bana nisbetleri şerefi mahfuz kaldıkça yaşadıkları müddetce Makbuleye Ayda Bin, Afete 800, Sabıha Gökçene 600 Ülküye 200 lira ve Rukuye ile Nebileye şimdiki 100 er lira verilecektir.

3 - Sabiha Gökçene bir evde alınabilecek ayrıca para verilecektir.

4 - Makbulenin Yaşadığı müddetce Çankayada oturduğu evde emrinde kalacktir.

5 - İsmet İnönünün çocuklarına yüksek tahsillerini ikmal için muhtaç olacakları yardım yapılacaktır.

6 - Her sene nemadan mütebaki miktar varı yarıya Türk Tarih ve dilek kurumlarına tahsis edilecektir.

K. ATATÜRK

İş bu suret aslıgibir. 10-12-938

25 S H
10 S H
30 A P
65

18568

Belge 5.1: Atatürk'ün vasiyeti

5.3. Vasiyetnamenin Açılması

Vasiyetnameyi, düzenleyen ve saklayan daire veya saklamayı kabullenen ya da ölenin evrakı arasında bulan herkes, sulh hâkimine vermekle yükümlüdür. Sulh hâkimine verildiği günden itibaren en geç bir ay içinde, vasiyetnamenin sulh mahkemesince açılması gerekir. Bunun için vasiyetnamenin açılacağı gün, mirasçılara ve diğer ilgililere tebligat çıkarılarak davet edilir. Davete rağmen hiç kimse gelmemiş olsa bile vasiyetname açılır. Sulh hâkimi vasiyetnameyi açıp okur ve durumu tespit eden bir tutanak düzenlenir. Hâkim, kâtip ve hazır olan ilgililer tarafından imzalanır.

5.4. Mirasçı Naspı (Atama)

Miras bırakanın vasiyetname düzenleyerek kanuni mirasçılarına ek olarak başka kimseleri de kendisine mirasçı atamasına mirasçı naspı denmektedir.

Bir kimse isterse gerçek, isterse bir tüzel kişiyi mirasçı atayabilir. Devlet de mirasçı olarak gösterilebilir. Kanuni mirasçılar da kanuni miras paylarına ek olarak vasiyetname ile mirasçı atanabilir. Birden çok kişinin mirasçı atanması mümkündür. Mirasçı atama bedelli veya bedelsiz olabilir. Bedelli mirasçı atanmasının miras sözleşmesi şeklinde yapılması gerekir.

Mirasçı atanan kişi, ölenin mirasının bütünüyle geçtiği kişidir (külli halefidir). Miras bırakanın (murisin) ölümü anında mülkiyeti tescilsiz olarak kazanmış sayılır. Bu hâli ile kanuni mirasçılardan bir farkı yoktur.

5.4.1. Mansup Mirasçılara (Mirasçı Atanan Kişilere) Mirasçılık Belgesi Verilmesi

Vasiyetnamede mirasçı atanmış olup da hakları kanuni mirasçılar ve diğer ilgililer tarafından itiraza uğramamış olan kimseler, itiraz için yapılan tebliğ gününden itibaren bir ay geçtikten sonra mirasçılık sıfatları hakkında kendilerine atanmış mirasçı olduklarını gösterir resmî bir belge verilmesini sulh hâkiminden isteyebilirler. Vasiyetnameye itiraz olup da tenkis (mirasta indirim) veya iptal davası açılmış ise bu belge verilmeyip bu davaların sonuçlanması beklenir.

5.4.2. Kanuni Mirasçılara Verilecek Veraset Senedi

Vasiyetnamenin açılmasından sonra talep hâlinde kanuni mirasçılara mirasçılık belgesi (veraset senedi) verilir. Mirasçılık belgesinde kanuni mirasçılarla beraber vasiyetnameden de söz edilerek atanmış mirasçının da gösterilmesi gerekir.

5.5. Muayyen Mal Vasiyeti

Belirli mal bırakma, miras bırakanın mirasın tamamını değil belli bir mal veya hakkı vasiyetname ile başkasına bırakmasıdır.

Belirli mal vasiyeti, gerçek ve tüzel kişilere hatta tüzel kişilikleri olmamasına rağmen bir amaç etrafında toplanan ve birleşen insan topluluğuna da yapılabilir. Ancak hayvanlara,

diğer canlı ve cansız varlıklara mal vasiyeti yapılamaz. Vasiyetnamede bu yönde bir arzu varsa bu mirasçılara yüklenmiş bir yükümlülük sayılır.

Örnek: "Ankara Elvankent'te bulunan dairemi köpeklerim Suzi ve Karabaş'ın barınması için onlara bırakıyorum." şeklindeki arzu mirasçılara yüklenmiş mükellefiyet sayılır. Dairenin mülkiyetinin tescili mirasçılar (ve varsa atanmış -mansup- mirasçı) adına yapılır.

Belirli mal bırakma, birden çok kişiye yapılıp da payları belirtilmemişse payların eşit olduğu kabul edilir.

Belirli mal bırakmanın geçerli olabilmesi için vasiyetnamede öngörülen malın ve bırakıldığı kişinin belli olması veya hiç değilse belli edilebilir olması gerekir. Eğer vasiyetin konusu ve bırakıldığı kişi belli değilse ve belli edilemiyorsa vasiyet geçersiz olur.

Vasiyet edilen belirli mal, miras açıldığı zaman terekede çıkmazsa aksi vasiyetnameden anlaşılmadıkça mirasçıların ifa (yerine getirme) borcu ortadan kalkar. Ancak vasiyetçi terekesinde olmamakla birlikte mirasçılar veya vasiyeti yerine getirme görevlisi tarafından satın alınacak belli bir malı da birine vasiyet edebilir.

Bir kimse intifa hakkına sahip olduğu şeyin intifa hakkını vasiyet edemez. Çünkü ölümle intifa hakkı sona erer. Bu nedenle vasiyetnamenin bu bölümü hükümsüz sayılır.

Kanuni veya atanmış mirasçıya ayrıca belirli bir mal da bırakılabilir. Bu hâlde kanuni veya atanmış mirasçı, mirası reddetmiş olsa bile kendi lehine vasiyet edilen belirli malı talep edebilir.

Vasiyet eden, vasiyet ettiği şeyin cinsini ve diğer niteliklerini belirttiği hâlde bunlardan bir veya birkaçını seçme hakkını, lehine vasiyet yapılan kişiye bırakabilir.

Vasiyetçi vasiyetname ile belli bir alacağından vazgeçebilir. Bu hâlde alacak için ipotek tesis edilmiş ise borçtan kurtulan borçlu, vasiyetnameye istinaden ipoteğin terkinini isteyebilir. Vasiyetçi birinden olan ipotekli alacağını bir başkasına temlik de edebilir. Böyle bir hâlde ise borçlunun muvafakatine lüzum olmaksızın vasiyetnameye istinaden ipotek alacağı lehine vasiyet edilenin istemi üzerine temlik edilir.

Vasiyet eden, mallarının tümü veya bir bölümü üzerinde mirasçılarından birine veya birkaçına veya üçüncü bir kişiye intifa hakkı da tanıyabilir. Vasiyet eden vasiyetname ile oturma (sükna) hakkı, üst hakkı, geçit hakkı, kaynak hakkı, taşınmaz yükü (gayrimenkul mükellefiyeti) gibi her nevi ayni hakkı vasiyet edebilir. Eğer kendisi veya kendisinin sahibi olduğu bir taşınmaz lehine bu haklar varsa vasiyetname ile bu haklarından feragat da edebilir. Devri mümkün olanları başkasına devredebilir.

5.6. Vasiyetname ile Vakıf Kurulması

Bir kimse, mal varlığının tasarruf edilebilir kısmının tamamını veya bir bölümünü ölüme bağlı tasarrufla vakfedebilir.

Vakfedilen mallar, vasiyetnamenin açılması ile vakfın mülkiyetine geçmez. Kurulmak istenen vakıf, henüz tüzel kişilik kazanmamıştır. Vakıf ancak vakfedenin ikametgâhının bulunduğu asliye hukuk mahkemesince tescil edilince tüzel kişilik kazanır ve vakfedilen malları tescilsiz iktisap etmiş sayılır.

Vakfın mahkemedeki sicile tescilini mirasçıların veya vasiyeti yerine getirme görevlisinin istemesi gerekir. Bunlar tescil talebinde bulunmazsa Vakıflar Genel Müdürlüğü vakfın tescilini yaptırır. Vakfa tahsis edilen gayrimenkul ve ayni hakların tescili ise mirasçılar veya vasiyeti yerine getirme görevlisi tarafından vasiyetnamenin onaylı örneği eklenerek tapu sicil müdürlüğünden istenebilir. Tüzel kişilik kazanan vakfın da tescil talebinde bulunması mümkündür. Ancak bu isteme vasiyetnamenin onaylı örneği ve tenfiz kararının eklenmesi gerekir.

5.7. İkameli (Alternatifli) Vasiyetler

- Yedek mirasçı atama: Vasiyet eden kimse yararına vasiyet yaptığı kişinin kendisinden önce ölmesi veya mirasçıları veya lehine vasiyet yaptığı kişi tarafından mirası reddedilmesi hâlinde miras ya da vasiyet olunan belli mal kendilerine intikal etmek üzere bir veya birkaç kişiyi yedek mirasçı atayabilir. Buna adi (basit) ikame denir.
- Art mirasçı (aday mirasçı) atama: Vasiyet eden kimse ön mirasçı atadığı kişiye mirası üçüncü kişiye Medeni Kanun'a göre nakletmek yükümlülüğünü yükleyebilir.
- Buna da fevkalade ikame denir. Bu yolla vasiyet eden, ileride evlenecek olan çocuğundan olacak torununa mirasının aynen nakledilmesini sağlayabilir. Bu hâlde nakil ile yükümlü tutulana ön mirasçı, ileride doğması muhtemel toruna ise aday ya da art mirasçı denir. Tapu sicil müdürlüğünce vasiyet olunan şey veya miras payı ön mirasçı adına intikalen tescil edilmekle beraber tapu kütüğünün beyanlar hanesine aşağıdaki şekilde belirtme yapılmalıdır.

Örnek: Hülya Karaoğlan ve Leyla Üren mirası art mirasçıya devretmekle yükümlü ön mirasçıdır. Bu kişilerin tasarrufları art mirasçı açısından hüküm ifade etmez.

Tarih - Yevmiye

Bu şerh, temlik hakkını yasaklamaz. Şerhin terkini, art mirasçının mirası reddetmesi veya iktisap edemeyeceğinin kanıtlanması ile olur.

5.8. Mahfuz Hissenin Aşılmış Olması

Medeni Kanun'un ilgili maddesinde kanuni mirasçılar için ayrı ayrı saklı pay (mahfuz, verilmesi mecburi hisseler) öngörülmüştür. Vasiyet eden, ancak bu paylardan arta kalan kısmı vasiyetname yolu ile başkalarına bırakabilir. Yani, bir kimsenin "...Bütün malvarlığımı şuna vasiyet ediyorum." şeklindeki vasiyeti mahfuz hisseleri aşan kısmı için geçerli sayılır.

Kanuni mirasçıların saklı paylarının vasiyet yolu ile yok edilmesi kural olarak mümkün değildir. Ancak saklı paylar ihlal edilmiş olsa dahi bunu aramak tapu müdürlüğünün görevi değildir. Saklı payı ihlal edilen mirasçıların dava açmaları gerekir. Bu davaya tenkis davası denmektedir. Böyle bir dava açılmamışsa saklı pay ihlal edilmiş olsa dahi mirasçılık belgesi veya tenfiz kararına istinaden tapu müdürlüğü gerekli tescilleri yapar.

5.9. Vasiyetnamede Mükellefiyet ve Şart Bulunması

Vasiyet eden, vasiyetnamesinde bazı mükellefiyet ve şartlar öngörebilir. Mükellefiyet, vasiyet edenin, mirasçılarına bir şey yapmak veya yapmamak görevini yükleyen emir ve arzusudur. Vasiyet edenin ölümünden sonra yalısının bahçesine heykel ve büstünün dikilmesini, yazdığı şiirlerin yayımlanmasını, mezarının konağının bahçesine kazılmasını, kendisine çok gösterişli bir cenaze töreni yapılmasını mükellefiyet olarak mirasçılarına yüklemesi mümkündür.

Şart ise olup olmayacağı ve ne zaman gerçekleşeceği belli olmayan bir olaydır. Şart taliki (geciktirici) veya infisahi (bozucu) olur. Vasiyet eden oğlunun ancak okuyup üniversiteyi bitirmesi hâlinde belli bir malı alabileceğini vasiyet etmişse bu geciktirici şarttır. Eğer vasiyet eden oğluna bıraktığı dairenin oğlu üniversiteyi bitirememesi hâlinde geri alınacağını vasiyet etmişse bu, vasiyeti bozucu şarttır.

Vasiyetnameyi infaz edecek olan tapu müdürü mükellefiyetin yerine getirilip getirilmediğini veya şartın gerçekleşip gerçekleşmediği hususunu aramaz. Bunu arayacak ve bu konuda karar verecek olan vasiyetnameyi açan hâkimdir. Taliki (geciktirici) şarta bağlı vasiyetlerde hâkimin derhâl tenfiz kararı vermemesi şartın gerçekleşmesini beklemesi gerekir. Ancak şart gerçekleşmemiş olsa dahi mahkemece vasiyetnamenin tenfizine karar verilmişse tapu müdürü bu tenfiz kararına istinaden tescili yapar. Öte yandan Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre vasiyetnamede yer alan mükellefiyet ve şartların tapu kütüğüne yazılması da mümkün değildir.

Mükellefiyet ve şartlar, vasiyet eden ile vasiyet olunan şahıslar arasında bir iç münasebettir.

Ancak hâkim tenfiz kararında mükellefiyet veya şartın tapu kütüğüne yazılmasına her nasılsa karar vermiş ise Anayasa gereği bu karara uymak zorunludur.

Vasiyetnamede bozucu şart bulunması hâlinde dahi vasiyetnamenin tenfizine karar verilmiş ise tapu müdürü tescil işlemini yapar. Vasiyeti bozucu şartın sonradan gerçekleşmesi hâlinde vasiyet geçersizdir. Bu nedenle yapılan tescil yolsuz tescil hâline gelmekle beraber tapu müdürünün bu tescili iptal yetkisi ve imkânı yoktur. İlgililerin bozucu şartın gerçekleştiğini kanıtlayarak mahkemeden tapu iptal kararı getirmeleri gerekir.

Vasiyet eden, vasiyet ettiği malın vasiyet alacaklısı (musaleh) adına tescilini belli bir olayın gerçekleşmesine tabi tutmuşsa "taliki" yani "geciktirici" şarttan söz edilir. Geciktirici şart gerçekleşinceye kadar vasiyet edilen belli mal, vasiyet alacaklısı adına tescil edilmez. Diğer mirasçılar adına intikal ettirilebilir. Ancak ilerde şerh gerçekleşirse vasiyet alacaklısı adına tescil yapılabilir. Belli bir olayın gerçekleşmesi hâlinde vasiyet edilen şeyin vasiyet alacaklısından geri alınacağı yönündeki şart ise "infisahi" yani "bozucu" şarttır. Gerçekleşmesi şüpheli belli olay gerçekleşirse vasiyet edilen malın vasiyet alacaklısından alınması gerekir ki tescil yapılmışsa ancak tapu iptal davası ile bu sonuca ulaşılabilir. Bu davayı açacak olanlar da mirasçılardır.

5.10. Vasiyeti Yerine Getirme Görevlisi (Tenfiz Memuru)

Vasiyeti yerine getirme görevlisi, vasiyetçinin son arzularını yerine getirmek, mirasın ölüme bağlı tasarruf ve kanun hükümlerine göre intikalini, vasiyet ve mükellefiyetlerin yerine getirilmesini sağlamak üzere miras bırakan tarafından atanan kimsedir. Vasiyeti yerine getirme görevlisi ancak vasiyetnameyle ve miras bırakan tarafından atanabilir.

Vasiyeti yerine getirme görevlisi bir veya daha çok kişi olabilir. Vasiyetçi vasiyeti yerine getirme görevlisini bizzat seçmeyip de bu görevi başkasına da bırakabilir. Vasiyeti yerine getirme görevlisinin işi kabul etmemesi, yetkilerini kötüye kullanması veya ölümü hâllerinde sulh mahkemesi gerekli önlemleri alır.

Vasiyeti yerine getirme görevlisi;

- Mirasın intikalini, taksimini belirli mal bırakma vasiyetlerinin yerine getirilmesini (tescil edilmesini) sağlamakla yükümlüdür.
- Terekedeki malları satabilir.
- Taşınmazlar üzerinde her çeşit sınırlı ayni hak tesis ve terkinine müsaade edebilir.
- Terekedeki alacakları tahsil eder, borçları ödeyebilir.
- Mirasın taksimini isteyebilir.
- Mirasçılarla taksim sözleşmesi yapabilir.
- Her çeşit tasarruf işleminde bulunabilir.

Ancak vasiyette açık hüküm olmaz ise yukarıda sayılan işlemleri yapamaz. Vasiyeti yerine getirme görevlisinin yetkilerinde tereddüt hâlinde miras bırakanın vasiyetnamedeki irade beyanına bakılır. Gerekirse vasiyetnameyi açan sulh hâkimliği ile yazışma yapılır.

Vasiyeti yerine getirme görevlisi, yukarıda belirtildiği gibi borçları ödeyebilmek için terekedeki bir taşınmazı satabilir, alıcı adına tescilini isteyebilir. Ancak bunun için öncelikle taşınmazın mirasçılar adına tescil ettirilmesi gerekir.

Vasiyeti yerine getirme görevlisi, miras bırakan, mirasçılar ve terekenin temsilcisi gibidir.

5.11. Tenfiz Kararı

Noterler vasiyetname düzenledikten sonra bu durumu vasiyet edenin nüfus kütüğüne şerh verilmek üzere ilgili nüfus müdürlüğünü bilgilendirir. Uygulamada, genelde nüfus müdürlüklerinin ihbarı üzerine sulh hâkimleri vasiyetnamenin varlığından haberdar olmaktadır. Sulh mahkemesi, vasiyetname varlığından haberdar olunca bunun bir örneğini, düzenleyen noterden ister. Sonra tahmin edilen tüm mirasçılara tebligat çıkararak vasiyetnamenin açılacağı günü bildirir. Belirtilen günde vasiyetname açılır. İlgililer itiraz etmezlerse veya itiraz ve davaları sonuçlanırsa mahkemece "vasiyetnamenin açılıp okunmuş sayılmasına, isteyen mirasçılara mirasçılık belgesi verilmesine" karar verilir.

Kanun yolları açık ve temyizi kabil olmak üzere verildiğinden bu kararın kesinleşmesi gerekir.

"Tenfizine" veya "uygulanmasına" tabirleri geçmese dahi vasiyetnamenin açılıp okunmuş ve tüm mirasçılar tarafından itiraz edilmemiş veya itiraz edilmiş olsa dahi bu itiraz ve davalar sonuçlanmış olduğu kararda belirtiliyorsa bu karar bir tenfiz kararıdır ve uygulanabilir.

5.12. Vasiyetnameye Göre Tapuya Tescilinin Yapılması

Vasiyetnamenin tenfizine karar verilerek bu karar kesinleştikten sonra isteyen kanuni ve atanmış mirasçılara mahkemece atanmış mirasçı olduklarını gösterir bir belge (mirasçılık belgesi) verilir.

5.12.1. Kanuni Mirasçıların Tescil Talebi

Kanuni mirasçılar, vasiyetnamenin açılıp okunmasına ve tenfizine karar verilip de bu karar kesinleştikten sonra hâkimden mirasçılık belgesi isteyebilirler. Kanuni mirasçılara verilecek bu veraset senedinde varsa atanmış mirasçının ismine de yer verilmektedir.

Atanmış mirasçı da vasiyet edilen oran dâhilinde terekenin mirasçısıdır. Kanuni mirasçıların birinin veya tamamının veraset senedi ile tapu sicil müdürlüğüne başvurarak miras intikali talebinde bulunmaları hâlinde veraset senedinde gösterilen kanuni ve atanmış mirasçılar adına intikal işlemi yapılacaktır. İntikal işlemi kural olarak iştirak hâlinde mülkiyet olarak yapılır. Ancak tüm mirasçıların veya yetkili temsilcilerinin talebi ile doğrudan müşterek mülkiyet esaslarına göre de yapılabilir. Tapu sicil müdürü veraset senedinde tereddüt ederse veraset senedine ek olarak nüfus müdürlüğünden miras bırakanın vukuatlı nüfus kayıt örneğini de isteyebilir.

5.12.2. Atanmış Mirasçıların Tescil Talebi

Vasiyetname ile atanmış mirasçılarda, vasiyetin tenfizine karar verildikten sonra hâkimden kendilerine mirasçı olduklarını gösterir veraset senedi verilmesini isteyebilirler.

Atanmış mirasçı, bir veya birden çok kişi olabilir. Bu nedenle her biri ayrı ayrı veraset senedi isteme yetkisine sahiptir. Atanmış mirasçının veraset senedini aldıktan sonra artık kanuni mirasçıdan bir farkı yoktur. Tek başına tapu sicil müdürlüğüne müracaat ederek

mirasın intikali talebinde bulunabilir. Böyle bir hâlde tapu sicil müdürlüğü atanmış mirasçının getirdiği mirasçılık belgesindeki kanuni ve atanmış mirasçıların tümünün adına intikal işlemini yapar. Bu intikal işlemi, kural olarak iştirak hâlinde mülkiyet olarak tescil edilir. Ancak veraset senedinde isimleri geçen tüm mirasçıların (kanuni veya atanmış) veya yetkili temsilcilerinin talebi hâlinde doğrudan müşterek mülkiyet esasına göre de intikalin (mirasın) tescili yapılabilir. Atanmış mirasçıların intikal talebinde veraset senedi dışında ayrıca vasiyetnamenin örneğini veya hâkimin tenfiz kararını veya tescil yazısını aramaya gerek yoktur. Sadece veraset senedi getirilmiş olması yeterlidir. Ancak tereddüt hâlinde vukuatlı nüfus kaydı istenebilir.

5.12.3. Lehine Belli Bir Mal Vasiyet Edilen

Lehine İzmir'deki dükkân, Adana'daki tarla, Ankara'daki ev gibi belli bir mal vasiyet edilene veraset senedi verilmez. Bu kimse, terekenin belli bir oranının mirasçısı değildir. Kendisine belli bir mal bırakılacak kimsedir. Bu kimse, mirasçılara ve terekeye karşı bir alacak hakkına sahiptir. Bu nedenle kendisine musaleh ya da vasiyet alacaklısı denmektedir.

Vasiyetnamenin tenfizine karar verildikten sonra diğer mirasçılara veraset senedi verildiği hâlde kendisine belli bir mal vasiyet edilene, veraset senedi (bu nedenle) verilmemektedir. Elinde veraset senedi olmadığı için kural olarak bu kimse (vasiyet alacaklısı), kendisine vasiyet edilen şeyin kendisi adına tescil ettirilmesini mirasçılardan veya varsa vasiyeti yerine getirme görevlisinden isteyecektir.

5.13. Mülkiyet Dışındaki Ayni Hakların Vasiyet Edilmiş Olması

Vasiyet eden, kendi taşınmazı üzerinde bir kimse lehine intifa ve oturma (sükna) gibi haklar verilmesini vasiyet etmiş ise bu haklar; mirasçıların, vasiyeti yerine getirme görevlisinin veya lehine vasiyet edilenin yukarıdaki esaslara göre yapacakları talep üzerine tesis edilebilir. Kaynak, geçit üst hakkı gibi haklar vasiyet edilmiş olup da bu hakların tesisi için harita (değişiklik beyannamesi) düzenlenmesi ve belediye encümen veya il idare kurulu kararı alınması gerekiyorsa bu eksikliklerin tamamlanması gerekir. Mirasçılar veya vasiyeti yerine getirme görevlisi, bu eksiklikleri tamamlatmaktan kaçınırsa vasiyet alacaklısının vasiyetin tenfizine karar veren mahkemeye müracaat etmesi gerekir.

Vasiyet eden, başkasının taşınmaz malı üzerinde kendisi lehine bulunan ipotek, intifa, satış vaadi, şufa gibi bir hakkın terkinini de vasiyet edebilir. Bu hakların tesisinde Harçlar Kanunu'nun ilgili maddesine göre harç alınması gerekirken terkininde sadece maktu terkin harcı alınır.

5.14. Vasiyet Edilen Belli Malın İştirak Hâlinde Olması

Belli mal vasiyetinde vasiyet edilen mal, miras bırakanın kendisi ile beraber başkaları adına iştirak hâlinde kayıtlı ise iştirak hâli bozulmadan vasiyet alacaklısı iştirake dâhil edilebilir. Bunun için tüm iştirakçilerin adı terkin edilerek yeniden iştirak hâlinde tescil yapılır. Ancak bu yeni iştirak hâlinde vasiyet edenin ismi yerine vasiyet alacaklısının ismi yazılarak edinme sebebine "vasiyetin tenfizi" denir. Diğer iştirakçilerin kayıtları ise eski yevmiye numaraları ile aynen bu iştirak ortak parantezine aktarılır. Kısacası, bir hissenin vasiyet edilmiş olması, iştirak hâlini bozan bir sebep değildir.

5.15. Vasiyetnamede Malın Tam Tarif Edilmesi

Vasiyetnamede vasiyet edilen malın tam olarak tarif edilmiş olması gerekir. Zaten bu nedenle buna belli mal vasiyeti denmektedir. Ancak çoğu kez vasiyet eden kişiler, tapu-kadastro ve hukuk bilgisinden yoksun kişilerdir. Bu nedenle bir gayrimenkulü veya ayni bir hakkı bizim aradığımız anlamda mahalle/köy, ada, parsel numaraları ile tarif edemezler. Esas itibarıyla vasiyetnamenin tenfizine karar veren mahkemenin vasiyetnamede anlatılmak istenen gayrimenkul veya ayni hakkı gerekirse tapu araştırması yaparak netleştirmesi gerekir.

Mahkemenin tenfiz (tanıma) kararında böyle bir açıklık yoksa tapu sicil müdürlüğü vasiyetnamedeki tabirlere göre bir inceleme yapar. Gerekirse kadastro müdürlüğünden de bilgi alarak vasiyetnameyi infaz edebilir.

Örneğin, "Kuşadası'ndaki gayrimenkulümü" veya "İstanbul ili Beykoz ilçesi ...adresinde bulunan dairemi vasiyet ediyorum." denmişse ve vasiyet edenin Kuşadası'nda başka gayrimenkulü yoksa vasiyet infaz edilebilir. Yine belli bir adres tarif edilmişse o adresteki gayrimenkulün ada ve parsel numarası kadastro müdürlüğünce belirlendikten sonra vasiyetnamenin infazı mümkündür.

Vasiyet edilen belli malın ada ve parsel numarası vasiyet tarihinden sonraki işlemlerle (imar uygulaması, kadastro geçmesi, toplulaştırma gibi) değişmişse ve hangi parselin düzeltme gördüğü belirlenebiliyorsa yine vasiyetin infazı mümkündür. Müstakil olan tarla, bu işlemler sonucu şuyulanarak hisseli hâle gelmiş ise vasiyet edene isabet eden hisse için vasiyet uygulanabilir.

Ancak tüm araştırmalara rağmen vasiyet edilen mal tapuda belirlenemiyorsa mahkemenin tenfiz kararının bu açıdan tavzih edilmesi gerektiği ilgililere bildirilmelidir.

5.16. Vasiyetin İnfazının İfrazı Gerektirmesi

Bazen vasiyetnamenin infazı bir gayrimenkulün iki veya daha çok parçaya ayrılmasını gerektirebilir.

Örnek: "Kırşehir ili Mucur ilçesi Şirince köyündeki tarlamın dereye bakan güney kısmından 10 dönümünü ....'ya bırakıyorum." şeklindeki bir vasiyet kural olarak bu tarlanın ikiye ifrazını gerektirmektedir.

Mahkemenin tenfiz (tanıma) kararı verirken bu hususu dikkate alarak teknik bilirkişiye bir kroki hazırlatması gerekir. Böyle bir kroki hazırlanmış ise kadastro müdürlüğünce gerekli teknik kontrollerden sonra vasiyet infaz edilerek anılan kısımdaki 10 dönüm, vasiyet edilen adına, kalan kısmı ise ayrı bir parsel numarası altında veraset senedindeki mirasçıları adına tescil edilir.

Mahkemece böyle bir kroki, tenfiz kararına eklenmemiş ise ve tarafların tavzih talebi de reddedilirse mirasçıların vasiyet alacaklısının uygun talebi alınarak (10 dönüm gayrimenkulün tüm yüz ölçümüne orantılanarak 10/45 gibi) hisseli olarak vasiyetin infazı yapılır. Taraflar buna razı olmazlarsa vasiyetin infazı talebi reddedilir.

"...'da kain gayrimenkulümün yarısını vasiyet ediyorum." şeklindeki bir vasiyet, mahkemece ifraz krokisi eklenmemiş ise yukarıda belirtildiği şekilde hisseli olarak infaz edilir. Yine vasiyet eden ifrazı açıkça öngörmüş olsa dahi imar mevzuatına göre gayrimenkulün ifrazı mümkün değilse hisseli olarak tescil yapılır.

5.17. Tedarik Vasiyetinin İnfazı

Vasiyet eden, kendisinin olmayan bir malın karşılığı terekesinden ödenmek suretiyle temin edilerek bir kimseye verilmesini de vasiyet edebilir. Buna tedarik vasiyeti, denmektedir. Mirasçıların veya vasiyeti yerine getirme görevlisinin bedelini terekeden karşılayarak o malı tedarik etmesi ve vasiyet alacaklısı adına tescil ettirmesi gerekir.

Tedarik vasiyetinin konusu bir gayrimenkulün alınması ise düzenlenecek satın alma (tedarik) resmî senedine mirasçılar veya vasiyeti yerine getirme görevlisi ile beraber vasiyet alacaklısının da alıcı sıfatıyla katılması gerekir. Burada mirasçılar veya vasiyeti yerine getirme görevlisi vasiyet alacaklısının temsilcisi gibidir.

Resmî senette vasiyetnameden söz edilerek tedarik edilen gayrimenkulün vasiyet alacaklısının adına tescili, mirasçılar veya vasiyeti yerine getirme görevlisi tarafından istenmeli ve vasiyet alacaklısı da bu hususu kabul etmelidir. Ancak bedeli doğrudan terekeden karşılanarak (mirasçılar veya vasiyeti yerine getirme görevlisi akde katılmadan) alıcı olarak vasiyet alacaklısının işlem yaptırmasında da bir sakınca yoktur. Fakat ilerideki ihtilafların çözümü açısından vasiyetnameye istinaden bedelin terekeden karşılandığının resmî senette belirtilmesinde fayda vardır.

5.18. Taraflar Arasında Protokol Bulunması

Bazen vasiyetnameye uygun olarak taraflar, vasiyetnamenin gizli kalmış konularının nasıl infaz edileceği hususunda bir protokol yaparak hâkime ibraz edebilirler. Mahkemece bu protokol kabul görürse vasiyeti tenfiz kararında protokole atıf yapılır ve protokole göre vasiyetin tenfizine karar verilir. Vasiyetname ile beraber bu protokolün de mahkemece onaylı örneğinin tapu sicil müdürlüğünce taraflardan istenmesi ve ona göre hareket edilmesi gerekir.

5.19. Miras Sözleşmesi ile Atanmış Mirasçı veya Vasiyet Alacaklısı Tayini

Miras sözleşmesi (miras mukavelesi), Medeni Kanun'la düzenlenmiştir. Miras sözleşmesi ile vasiyetnamede olduğu gibi atanmış mirasçı veya vasiyet alacaklısı tayini mümkündür. Atanmış mirasçı tayini hâlinde tescil için atanmış mirasçılık belgesi aranır. Belirli bir mal vasiyetçisi (vasiyet alacaklısı) tayini hâlinde ise tenfiz kararı, tescil yazısı ve miras sözleşmesinin onaylı örneği aranmalıdır.

5.20. Vasiyet Edilen Taşınmazın İpotekli Olması veya Malın Elden Çıkarılmış Olması

Vasiyet edilen taşınmaz mal, miras açıldığı zaman ipotekli ise bu hâliyle vasiyet alacaklısına verilir. Bu takdirde vasiyet alacaklısı, üçüncü şahsın borcu için ipotek yapmış kimse gibidir. Vasiyetnamede aksine hüküm bulunmadıkça (yani borcun ödenmesi vasiyet alacaklısına yükletilmemişse) vasiyet alacaklısı borçtan şahsen sorumlu değildir.

Muris, vasiyet ettiği belirli malı (taşınmazı) elinden çıkarmış, satmış ise vasiyetten vazgeçtiği farz olunur.

Mirasın açıldığı zaman belirli mal yok olmuşsa aksine vasiyetnamede hüküm yok ise bu mükellefiyeti yerine getirmekle görevli mirasçı veya mirasçılar borcundan kurtulur.

5.21. Uygulanamayan Vasiyetnameler

Mahkemenin tenfiz kararına rağmen tapu ve kadastro idaresinden kaynaklanmayan nedenlerle vasiyetnamenin uygulanması o an için mümkün görünmüyorsa ilgili tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesine vasiyetnamenin varlığı yönünde belirtme yapılıp ilgililere yazılı bilgi verilerek infazı için müdürlükçe nelerin arandığı belirtilir. Talepte ısrarlı olunması hâlinde gerekçeleri de gösterilerek istem reddedilir.

5.22. Tapu Sicilinde Vasiyetname İşlemleri

Vasiyetnameler, mülk sahipleri tarafından hazırlanır. Fakat tapu sicilinde yapılacak olan işlemler aşağıda anlatıldığı gibidir.

5.22.1. İstenen Belgeler

- Taraf/tarafların fotoğraflı nüfus cüzdanı, pasaport veya avukat kimliği ile vesikalık fotoğrafları, T.C. kimlik ve vergi numarası
- İşlem taraflarında temsilci sıfatıyla katılan var ise temsile ilişkin belge
- Hâkim tarafından tescil için yazılan yazı
- Tenfiz kararı
- Vasiyetnamenin noter veya mahkemece onaylı bir örneği

5.22.2. Tescil İstem Belgesinin Yazımı

Vasiyetnamelerin tescil istem belgesi aşağıdaki gibi yazılır.

Yukarıda niteliği gösterilen taşınmaz malın tamamı Ferhan KONUŞ adına kayıtlı iken malikin 14/10/1998 tarihinde vefat ettiği ve mirasının Sarıyer 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 26/101998 tarih 1998/1003-960 sayılı veraset belgesine göre eşi Selma KONUŞ ile çocukları Azra KONUŞ'a kaldığı ve Üsküdar 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 03/09/1999 tarihinde kesinleşmiş 09/05/1999 tarih 1999/1102-455 sayılı vasiyetname tenfiz kararı ve aynı mahkemenin 10/04/1998 tarih 1998/1102 sayılı mirasçılık belgesi ve bu belgelere ek murisin Beşiktaş 4. Noterince tanzim edilen 23/02/1994 tarih 9852 sayılı vasiyetnamesi gereğince iş bu gayrimenkulün intifa hakkının Selma KONUŞ kuru mülkiyetinin ise BİLİMSEL EĞİTİM VAKFI adına tesciline karar verilmiştir. İşbu meskenin yukarıda belirtildiği şekilde kuru mülkiyetinin BİLİMSEL EĞİTİM VAKFI adına, intifa hakkının ise Selma KONUŞ adına tapuya tescilinin yapılmasını ve anılan Vakıf, Bakanlar Kurulunun 08/11/1982 tarih 8/5685 sayılı kararı gereğince kamuya yararlı bir vakıf sayılarak harçtan muaf tutulduğundan vakıf açısından harç, tahakkuk ve tahsil edilmeden işlemin sonuçlandırılmasını, intifa hakkının harcı için ise 492 sayılı Harçlar Kanunu'na göre yukarıda gösterilen değerin emlak vergisi değerine yeniden değerleme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi hâlde aradaki farkın VUK'ye göre cezalı olarak tahsil edileceği hususunun tapu sicil müdürü tarafından tarafımıza bildirildiğini beyan ederiz.

5.22.3. Tapuya Tescili

Vasiyetnamelerin tapuya tescili aşağıdaki gibi yapılır.

Malik Sütun			2.2.2000 – 86
Ferhan KONU : Kemal Oğlu	Tam	Kadastro	3.5.1985
BİLİMSEL EĞİTİM VAKFI :	Tam	Vasiyet	2.2.2000 – 86
İrtifak Hakları Sütunu			
İşbu taşınmaz malın intifa hakkı Selma KONUŞ'a aittir.			2.2.2000 – 86

5.22.4. Tapu Senedinin Yazımı

İşbu taşınmaz malın tamamı Ferhan KONUŞ adına kayıtlı iken malikin 14/10/1998 tarihinde vefat ettiği ve mirasının Sarıyer 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 26/101998 tarih 1998/1003-960 sayılı veraset belgesine ek murisin Beşiktaş 4. Noterince tanzim edilen 23/02/1994 tarih 9852 sayılı vasiyetnamesi gereğince işbu taşınmaz malın intifa hakkının Selma KONUŞ kuru mülkiyetinin ise BİLİMSEL EĞİTİM VAKFI adına tescil edildi.

5.22.5. İşlemin Mali Yönü

- Vasiyetnamelerin tescilinde, Harçlar Kanunu'na göre kayıtlı değer üzerinden binde 9 oranında harç tahsil edilir.
- Ayrıca döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Çevrenizdeki bir avukatlık bürosundan vasiyetname temin ediniz.
Bu vasiyetnamedeki bilgiler doğrultusunda yapılacak işlemleri tespit ediniz.
Verilen aşamaları uygulayınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Mirasçıların şekline göre belge ve kayıtların uygunluğunu tespit ediniz.	➢ Belge ve bilgileri karşılaştırınız.
➢ Mahkeme kararı gereğince tescil istem belgesi hazırlayınız.	➢ Mahkeme kararının içeriğine dikkat ediniz.
➢ Tapu senedini hazırlayınız.	➢ Bilgileri ve mirasın intikal şeklini kontrol ediniz.
➢ Tapu senedini ilgilisine veriniz.	➢ İlgili kişilerin tespitini yapınız.
➢ Takyidatlar varsa ilgililere bilgi veriniz.	➢ Takyidatları belirtiniz.
➢ İlgili mahkemeye bilgi veren yazı yazınız.	➢ Yazı içeriğini belirleyiniz.
➢ Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ediniz.	➢ Tescil işleminin kimin adına olduğunun tespitini yapınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Mirasçıların şekline göre belge ve kayıtların uygunluğunu tespit ettiniz mi?		
2. Mahkeme kararı gereğince tescil istem belgesi hazırladınız mı?		
3. Tapu senedini hazırladınız mı?		
4. Tapu senedini ilgilisine verdiniz mi?		
5. Takyidatlar varsa ilgililere bilgi verdiniz mi?		
6. İlgili mahkemeye bilgi veren yazı yazdınız mı?		
7. Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ettirdiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru kelimeleri yazınız.

1. Kişiler ölümlerinden sonra geçerli olmak üzere, ……... …… yapma hakkına sahiptir.

2. Ölüme bağlı tasarruf iki şekilde yapılabilir. Biri ……, diğeri miras sözleşmesidir.

3. Vasiyet edilen taşınmaz mal miras açıldığı zaman …… ise bu hâliyle vasiyet alacaklısına verilir.

4. Miras sözleşmesi ile vasiyetnamede olduğu gibi atanmış mirasçı veya …….. …… tayini mümkündür.

5. Bazen vasiyetnamenin infazı bir ……... iki veya daha çok parçaya ayrılmasını gerektirebilir.

6. Kanuni mirasçılar, vasiyetnamenin açılıp okunmasına ve tenfizine karar verilip de bu karar kesinleştikten sonra hâkimden …….. belgesi isteyebilir.

7. Mirası ……. …… görevlisi mirasın taksimini isteyebilir.

8. Vasiyet eden vasiyetnamesinde bazı …….. ve şartlar öngörebilir.

9. Bir kimsenin …….. yapabilmesi için 15 yaşını bitirmiş olması ve ayırt etme gücüne (temyiz kudretine) sahip olması gerekir.

10. Vasiyetname çeşitleri ……. vasiyetname, el yazısı vasiyetname ve …….. vasiyetnamedir.

11. Vasiyetnameyi düzenleyen ve saklayan daire veya saklamayı kabullenen ya da ölenin evrakı arasında bulan herkes, …….. …….. vermekle yükümlüdür.

12. Vasiyetnamenin açılmasından sonra talep hâlinde ……. …… mirasçılık belgesi (veraset senedi) verilir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–6

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve Türk Medeni Kanunu'na uygun olarak kat karşılığı temliki işlemini yapabileceksiniz

ARAŞTIRMA

- Tapu Sicil Tüzüğü'nde kat karşılığı ile ilgili maddeleri araştırınız. Çevrenizdeki bir inşaat bürosundan, takip işlemleri yapan bürolardan işlemlerle ilgili örneklemeleri inceleyiniz.

6. KAT KARŞILIĞI TEMLİKİ

Kat karşılığı temlik, bir arsanın belli bir hissesinin müteahhide devri karşılığı müteahhidin bu arsanın üzerine inşaat yapmayı taahhüt etmesidir.

Kat karşılığı temlik sözleşmesinin ayrıntıları genelde noterde yapılmaktadır. Noterde yapılmış bir sözleşme varsa (tapu sicil müdürlüğünde düzenlenecek resmî senedin içinde noterde düzenlenmiş) bu sözleşmenin tarih, sayısı gösterilir. Böyle bir sözleşme yoksa temlik akdinin esaslı unsurları resmî senede yazılır. Yapılacak inşaatın özellikleri ile inşaatın bitiminde oluşacak dükkân ve dairelerin nasıl paylaşılacağı hususları taraflarca belirlenmiş ise resmî senede yazılır.

Müteahhide temlik edilen hisse üzerine arsa sahibi lehine teminat ipoteği tesis edilmesi mümkündür. Bunda amaç, inşaatın yapılmaması veya yapımının aksaması hâlinde arsa sahibinin haklarını korumaktır. Arsanın belli payının temliki yerine kat irtifakı kurularak müteahhide inşaatı yapmak karşılığı kat irtifaklı bağımsız bölümlerden birkaçının temliki de mümkündür. Bağımsız bölümler üzerine arsa sahibi lehine ipotek konarak inşaat belirli seviyelere geldikçe bu ipoteklerin terkini yoluyla arsa sahibine bir güvence sağlanmış olacaktır.

Ayrıca müteahhidin kendi adına olan kat irtifaklı yerleri ipotekli olarak satarak kredi temin etmesi imkânı da sağlanmış olur.

6.1. İstenen Belgeler

- Taraf/tarafların fotoğraflı nüfus cüzdanı, pasaport veya avukat kimliği ile vesikalık fotoğrafları, T.C. kimlik ve vergi numarası
- İşlem taraflarında temsilci sıfatıyla katılan var ise temsile ilişkin belge
- Noterce düzenlenmiş kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesi

6.2. Resmî Senet Örneği

6.2.1. Kat Karşılığı Temlik

Kat karşılığı temlik işleminde resmî senet aşağıdaki örnekte olduğu gibi yazılır. Arsaya ait tüm bilgiler, yüklenici ile mal sahibi arasındaki anlaşmanın bütün detayları yazılır.

BİR TARAFTAN.....: Emine ILGIN : Esat kızı (Vergi Nu:..)
DİĞER TARAFTAN: Ali Rıza BÖLÜK : Fırat oğlu (Vergi Nu: .)
Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, Avcılar ilçesi, Çekmece Mahallesi'nde kaim; 180 ada, 8 parsel sayılı 230 m^2 miktarlı arsanın tamamı Emine ILGIN adına kayıtlı olup adı geçen malik asaleten hareketle; işbu gayrimenkulünün 1/2 hissesini üzerinde bırakıp 5.300 TL rayiç değerli 1/2 hisseyi kat karşılığı Ali Rıza BÖLÜK'e aralarında yapılan inşaat sözleşmesindeki şartlarla temlik ettiğini, temlik bedeli almadığını; bunun yerine müteahhit Ali Rıza BÖLÜK tarafından işbu gayrimenkul üzerinde bina inşa edileceğini ve kendisinden bina inşaat masrafı adı altında hiçbir bedel talep edilmeyeceğini, diğer taraftan müteahhit Ali Rıza BÖLÜK de işbu kat karşılığı temliki yukarıda yazılı olduğu gibi aynen kabul ettiğini, temlik bedeli ödemediğini bunun yerine işbu taşınmazda bina inşa edeceğini bina inşaat masrafı adı altında hiçbir bedel talep etmeyeceğini ve satıcının uhdesinde bıraktığı hisseye tekabül edecek bağımsız bölümlerin ve inşaatın yapılmaması, eksik yapılması veya şartlara uygun yapılmaması hâlinde arsa sahibinin doğacak zarar ve ziyanının teminatını teşkil etmek üzere kat karşılığı olarak temlik aldığı işbu gayrimenkuldeki 1/2 hissesinin tamamını Emine ILGIN lehine 10.0000 TL'ye karşılık faizsiz ve 12 ay vadeli olarak 1. derecede ipotek ettiğini, diğer taraftan Emine ILGIN da lehine tesis edilen işbu ipoteği aynı şekilde kabul ettiğini ifade ve beyandan sonra taraflar devamla; taşınmaz malın emlak vergisinin ödenmesinden müştereken sorumlu olduklarının, 492 sayılı Harçlar Kanunu'na göre bildirilen bu değerin emlak vergisi değerine yeniden değerleme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını aksi hâlde aradaki farkın Vergi Usul Kanunu'na göre taraflarından cezalı olarak tahsil edileceği hususunun tapu sicil müdürü tarafından taraflarına bildirildiğini karşılıklı ifade ve beyan ettiler...

Tapu sicilin göre mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer ayni hak ve takyid, bu resmî senedin ilgili sütununda gösterilmiştir.

Taraflar, bu... kat karşılığı temlik... akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.

6.2.2. Kat Karşılığı Arsa Payı ve Teminat İpoteği

BİR TARAFTAN.....:
DİĞER TARAFTAN:
Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Bakırköy Küçükçekmece Köyü'nün Yeşilyuva Mevkii'nde bulunan parsel 4418 numarasını teşkil eden 654 m^2 miktarındaki arsa Hacı Ali oğlu Süleyman Gündoğdu adına kayıtlı iken bu kez Bakırköy 2. Noterliğinden vermiş olduğu 19.4.1979 tarih ve 19345 sayılı vekâletnamesine istinaden Recep oğlu Ferit Koper, bilvekâle işbu taşınmaz malın tamamını 654 hisse itibar ederek bundan 192/654 payını müvekkili uhdesinde bulunan ipka 462/654 payını 4.400 (dörtbindörtyüz) TL bedelle İsmail oğlu Ali Abbas Kaya'ya temlik ettiğini ve karşılığında hiçbir bedel almadığını ve alıcısı Ali Abbas Kaya da işbu taşınmaz malın 462/654 payını aynı bedel ve şartlarla devir alarak kabul ettiğini ve tescilini istediğini; alıcısı Ali Abbas Kaya, buna karşılık işbu arsanın tamamı üzerinde imar durumuna göre inşa edilecek bina için Bakırköy 2. Noterliğinde tanzim edilen 23.3.1979 tarih ve 15089 sayılı inşaat sözleşmesinde yazılı şartlara uygun olarak kâgir bir bina inşa etmeyi taahhüt ettiğini, bina yapımının bitimine değin arsa sahibi Süleyman Gündoğdu'dan ücret veya masrafa iştirak adı altında herhangi bir alacak talep etmeyeceğini ve ayrıca yapılacak binada kat mülkiyeti ve kat irtifak sözleşmesinde kendisine ait olacağı belirtilen bağımsız bölümlere dilediği gibi tahsis etmesine şimdiden muvafakat ettiğini ve binanın hiç yapılmaması veya süresi içinde yapılmaması veya eksik veya anlaşmaya aykırı yapılması hâlinde arsa sahibi Süleyman Gündoğdu'ya doğacak zararları ile cezai şart, faiz ve dava, takip masraflarının 7.000 (yedibin) TL'ye kadar olan kısmının teminatını teşkil etmek suretiyle devir aldığı payın tamamını Süleyman Gündoğdu lehine birinci derecede 18 ay müddetle ipotek ettiğini ve tescilini istediğini; Süleyman Gündoğdu vekili Ferit Koper de işbu teminat ipoteğini aynı şartlarla kabul ettiğini müttefikan kabul ve beyan ettiler....

6.3. Tapuya Tescili

Kat karşılığı temlik işleminde temlik edilen taşınmaz veya pay, malikin adından terkin edilerek kat yapmayı taahhüt eden müteahhit (yüklenici) adına tescil edilir. Resmî senette ipotek kurulması öngörülmüşse rehinler sütununa bu ipotek tescil edilir.

Örnek:
1) Mülkiyet Sütunu

3.3.1996-918

~~Emine ILGIN:Esat kızı Tam Tapulama 2.2.1967~~
Ali Rıza BÖLÜK: Fırat oğlu1/2Kat Karş. Tem. 3.3.1996-918
Emine ILGIN: Esat kızı 1/2İpka 3.3.1996-918

2) Rehinler Sütunu

A. İ. Emine ILGIN: Esat kızı 10.000 TL 1-derece-faizsiz,12 ay-3.3.1996-918

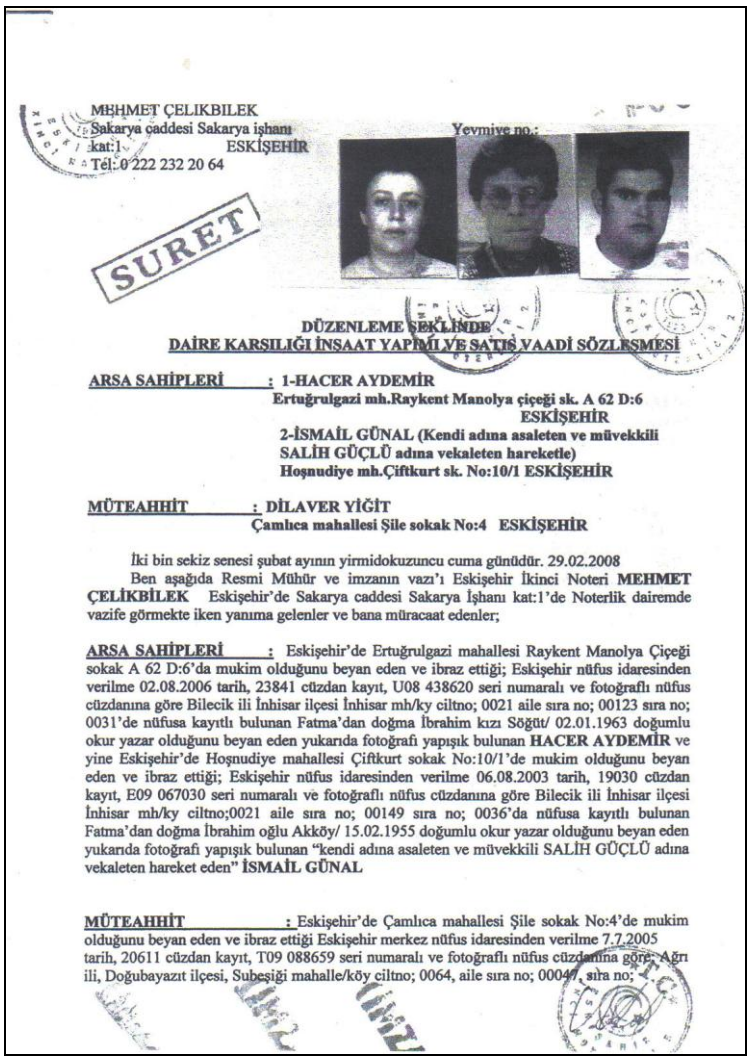
6.4. Tapu Senedinin Yazımı

İşbu taşınmaz malın tamamı .... adına kayıtlı iken kat karşılığı temlik akdinin tapuya tesciline istinaden düzenlenmiştir.

6.5. İşlemin Mali Yönü

Kat karşılığı temlik işlemi için Harçlar Kanunu'na göre;

- Taşınmaz malın emlak beyan değeri üzerinden devredilen hisse miktarı göz önünde tutularak her iki taraftan ayrı ayrı binde 15 oranında harç tahsil edilir.
- Ayrıca taşınmaz malın varsa veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişiği kestirilir.
- Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.



MEHMET ÇELIKBILEK
Sakarya caddesi Sakarya işhanı
kat:1 ESKİŞEHİR
Tel: 0 222 232 20 64

Yevmiye no.:

SURET

DÜZENLEME ŞEKLİNDE
DAİRE KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIMI VE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

ARSA SAHİPLERİ : 1-HACER AYDEMİR
Ertuğrulgazi mh.Raykent Manolya çiçeği sk. A 62 D:6
ESKİŞEHİR
2-İSMAİL GÜNAL (Kendi adına asaleten ve müvekkili SALİH GÜÇLÜ adına vekaleten hareketle)
Hoşnudiye mh.Çiftkurt sk. No:10/1 ESKİŞEHİR

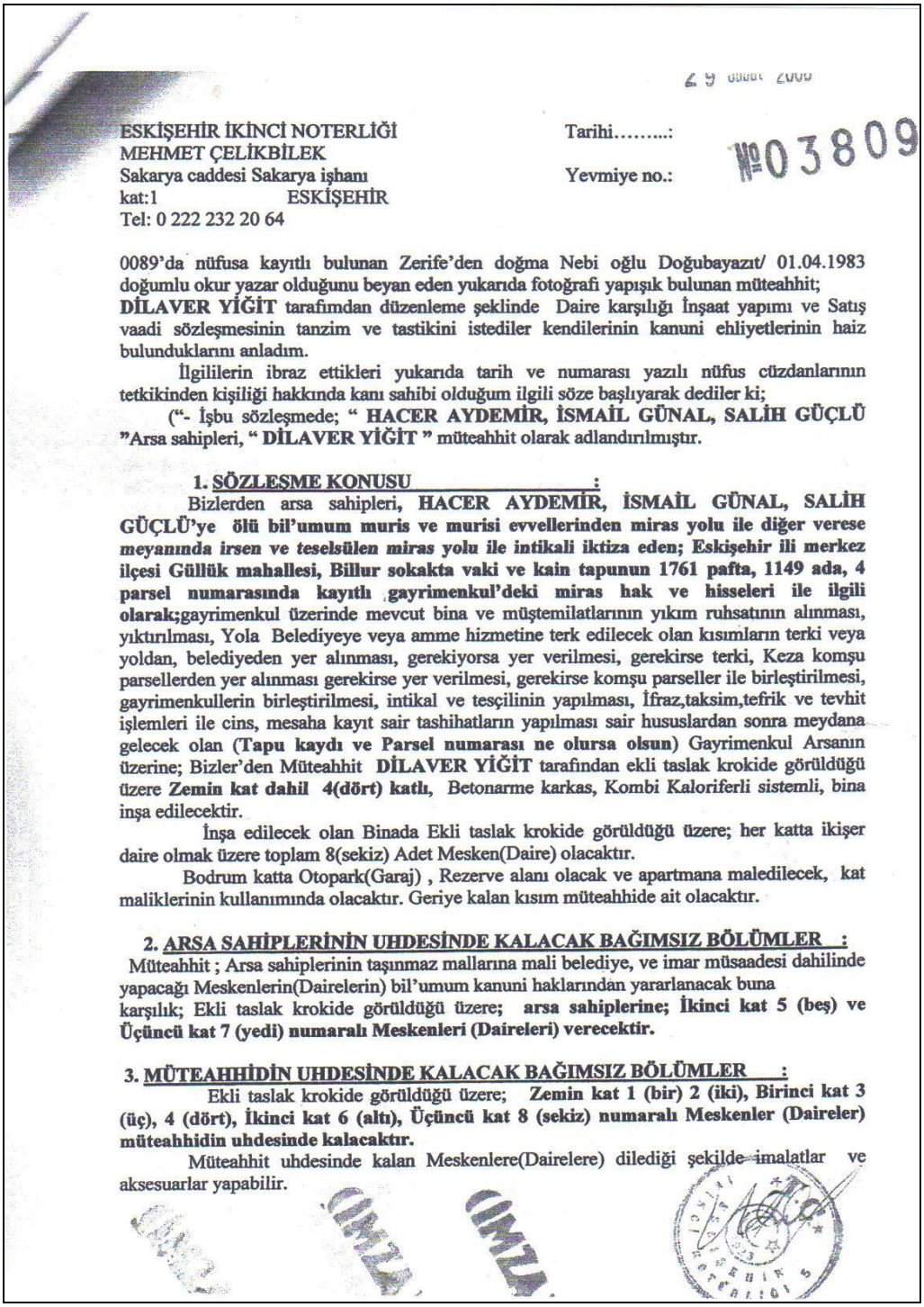
MÜTEAHHİT : DİLAVER YİĞİT
Çamlıca mahallesi Şile sokak No:4 ESKİŞEHİR

İki bin sekiz senesi şubat ayının yirmidokuzuncu cuma günüdür. 29.02.2008
Ben aşağıda Resmi Mühür ve imzanın vazı'ı Eskişehir İkinci Noteri **MEHMET ÇELİKBİLEK** Eskişehir'de Sakarya caddesi Sakarya İşhanı kat:1'de Noterlik dairemde vazife görmekte iken yanıma gelenler ve bana müracaat edenler;

ARSA SAHİPLERİ : Eskişehir'de Ertuğrulgazi mahallesi Raykent Manolya Çiçeği sokak A 62 D:6'da mukim olduğunu beyan eden ve ibraz ettiği; Eskişehir nüfus idaresinden verilme 02.08.2006 tarih, 23841 cüzdan kayıt, U08 438620 seri numaralı ve fotoğraflı nüfus cüzdanına göre Bilecik ili İnhisar ilçesi İnhisar mh/ky ciltno; 0021 aile sıra no; 00123 sıra no; 0031'de nüfusa kayıtlı bulunan Fatma'dan doğma İbrahim kızı Söğüt/ 02.01.1963 doğumlu okur yazar olduğunu beyan eden yukarıda fotoğrafi yapışık bulunan **HACER AYDEMİR** ve yine Eskişehir'de Hoşnudiye mahallesi Çiftkurt sokak No:10/1'de mukim olduğunu beyan eden ve ibraz ettiği; Eskişehir nüfus idaresinden verilme 06.08.2003 tarih, 19030 cüzdan kayıt, E09 067030 seri numaralı ve fotoğraflı nüfus cüzdanına göre Bilecik ili İnhisar ilçesi İnhisar mh/ky ciltno;0021 aile sıra no; 00149 sıra no; 0036'da nüfusa kayıtlı bulunan Fatma'dan doğma İbrahim oğlu Akköy/ 15.02.1955 doğumlu okur yazar olduğunu beyan eden yukarıda fotoğrafi yapışık bulunan "kendi adına asaleten ve müvekkili SALİH GÜÇLÜ adına vekaleten hareket eden" **İSMAİL GÜNAL**

MÜTEAHHİT : Eskişehir'de Çamlıca mahallesi Şile sokak No:4'de mukim olduğunu beyan eden ve ibraz ettiği Eskişehir merkez nüfus idaresinden verilme 7.7.2005 tarih, 20611 cüzdan kayıt, T09 088659 seri numaralı ve fotoğraflı nüfus cüzdanına göre; Ağrı ili, Doğubayazıt ilçesi, Subeşiği mahalle/köy ciltno; 0064, aile sıra no; 00047 sıra no;

Belge 6.1: Kat karşılığı sözleşmesi (Sayfa 1)



ESKİŞEHİR İKİNCİ NOTERLİĞİ
MEHMET ÇELİKBİLEK
Sakarya caddesi Sakarya işhanı
kat:1 ESKİŞEHİR
Tel: 0 222 232 20 64

Tarihi.....:

Yevmiye no.: №03809

0089'da nüfusa kayıtlı bulunan Zerife'den doğma Nebi oğlu Doğubayazıt/ 01.04.1983 doğumlu okur yazar olduğunu beyan eden yukarıda fotoğrafı yapışık bulunan müteahhit; **DİLAVER YİĞİT** tarafımdan düzenleme şeklinde Daire karşılığı İnşaat yapımı ve Satış vaadi sözleşmesinin tanzim ve tastikini istediler kendilerinin kanuni ehliyetlerinin haiz bulunduklarını anladım.

İlgililerin ibraz ettikleri yukarıda tarih ve numarası yazılı nüfus cüzdanlarının tetkikinden kişiliği hakkında kanı sahibi olduğum ilgili söze başlıyarak dediler ki;

("- İşbu sözleşmede; " **HACER AYDEMİR, İSMAİL GÜNAL, SALİH GÜÇLÜ** "Arsa sahipleri, " **DİLAVER YİĞİT** " müteahhit olarak adlandırılmıştır.

1. SÖZLEŞME KONUSU :

Bizlerden arsa sahipleri, **HACER AYDEMİR, İSMAİL GÜNAL, SALİH GÜÇLÜ'ye ölü bil'umum muris ve murisi evvellerinden miras yolu ile diğer verese *meyanında irsen ve teselsülen miras* yolu ile intikali iktiza eden; Eskişehir ili merkez ilçesi Güllük mahallesi, Billur sokakta vaki ve kain tapunun 1761 pafta, 1149 ada, 4 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkul'deki miras hak ve hisseleri ile ilgili olarak;**gayrimenkul üzerinde mevcut bina ve müştemilatlarının yıkım ruhsatının alınması, yıktırılması, Yola Belediyeye veya amme hizmetine terk edilecek olan kısımların terki veya yoldan, belediyeden yer alınması, gerekiyorsa yer verilmesi, gerekirse terki, Keza komşu parsellerden yer alınması gerekirse yer verilmesi, gerekirse komşu parseller ile birleştirilmesi, gayrimenkullerin birleştirilmesi, intikal ve tesçilinin yapılması, İfraz,taksim,tefrik ve tevhit işlemleri ile cins, mesaha kayıt sair tashihatların yapılması sair hususlardan sonra meydana gelecek olan (**Tapu kaydı ve Parsel numarası ne olursa olsun**) Gayrimenkul Arsanın üzerine; Bizler'den Müteahhit **DİLAVER YİĞİT** tarafından ekli taslak krokide görüldüğü üzere **Zemin kat dahil 4(dört) katlı,** Betonarme karkas, Kombi Kaloriferli sistemli, bina inşa edilecektir.

İnşa edilecek olan Binada Ekli taslak krokide görüldüğü üzere; her katta ikişer daire olmak üzere toplam 8(sekiz) Adet Mesken(Daire) olacaktır.

Bodrum katta Otopark(Garaj) , Rezerve alanı olacak ve apartmana maledilecek, kat maliklerinin kullanımında olacaktır. Geriye kalan kısım müteahhide ait olacaktır.

2. ARSA SAHİPLERİNİN UHDESİNDE KALACAK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER :

Müteahhit ; Arsa sahiplerinin taşınmaz mallarına mali belediye, ve imar müsaadesi dahilinde yapacağı Meskenlerin(Dairelerin) bil'umum kanuni haklarından yararlanacak buna karşılık; Ekli taslak krokide görüldüğü üzere; **arsa sahiplerine; İkinci kat 5 (beş) ve Üçüncü kat 7 (yedi) numaralı Meskenleri (Daireleri) verecektir.**

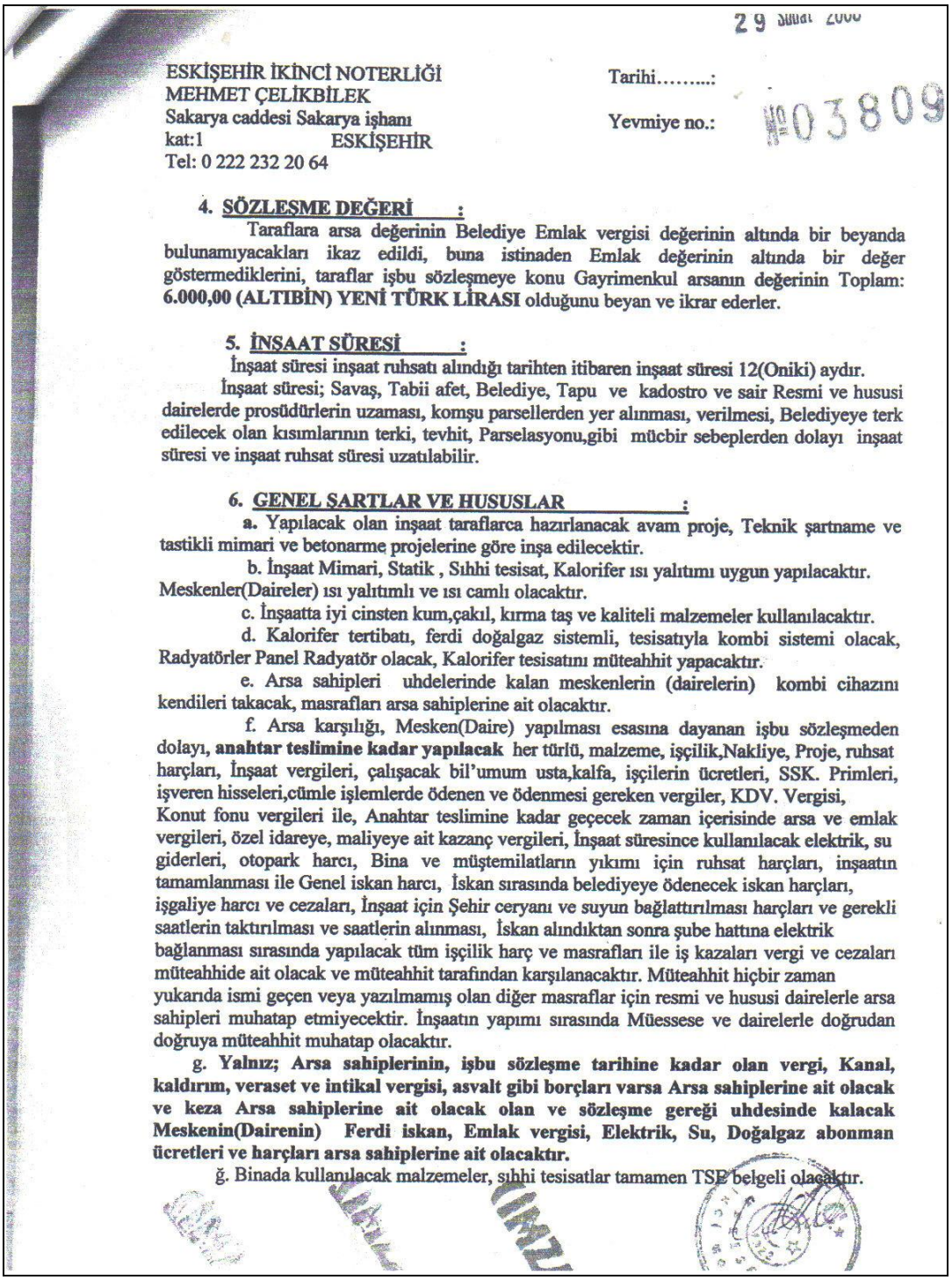
3. MÜTEAHHİDİN UHDESİNDE KALACAK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER :

Ekli taslak krokide görüldüğü üzere; **Zemin kat 1 (bir) 2 (iki), Birinci kat 3 (üç), 4 (dört), İkinci kat 6 (altı), Üçüncü kat 8 (sekiz) numaralı Meskenler (Daireler) müteahhidin uhdesinde kalacaktır.**

Müteahhit uhdesinde kalan Meskenlere(Dairelere) dilediği şekilde imalatlar ve aksesuarlar yapabilir.

İMZA İMZA

Belge 6.2: Kat karşılığı sözleşmesi (Sayfa 2)



29 ... 2006

ESKİŞEHİR İKİNCİ NOTERLİĞİ
MEHMET ÇELİKBİLEK
Sakarya caddesi Sakarya işhanı
kat:1 ESKİŞEHİR
Tel: 0 222 232 20 64

Tarihi……..:

Yevmiye no.: №03809

4. SÖZLEŞME DEĞERİ :

Taraflara arsa değerinin Belediye Emlak vergisi değerinin altında bir beyanda bulunamıyacakları ikaz edildi, buna istinaden Emlak değerinin altında bir değer göstermediklerini, taraflar işbu sözleşmeye konu Gayrimenkul arsanın değerinin Toplam: **6.000,00 (ALTIBİN) YENİ TÜRK LİRASI** olduğunu beyan ve ikrar ederler.

5. İNŞAAT SÜRESİ :

İnşaat süresi inşaat ruhsatı alındığı tarihten itibaren inşaat süresi 12(Oniki) aydır.

İnşaat süresi; Savaş, Tabii afet, Belediye, Tapu ve kadostro ve sair Resmi ve hususi dairelerde prosüdürlerin uzaması, komşu parsellerden yer alınması, verilmesi, Belediyeye terk edilecek olan kısımlarının terki, tevhit, Parselasyonu,gibi mücbir sebeplerden dolayı inşaat süresi ve inşaat ruhsat süresi uzatılabilir.

6. GENEL ŞARTLAR VE HUSUSLAR :

a. Yapılacak olan inşaat taraflarca hazırlanacak avam proje, Teknik şartname ve tastikli mimari ve betonarme projelerine göre inşa edilecektir.

b. İnşaat Mimari, Statik , Sıhhi tesisat, Kalorifer ısı yalıtımı uygun yapılacaktır. Meskenler(Daireler) ısı yalıtımlı ve ısı camlı olacaktır.

c. İnşaatta iyi cinsten kum,çakıl, kırma taş ve kaliteli malzemeler kullanılacaktır.

d. Kalorifer tertibatı, ferdi doğalgaz sistemli, tesisatıyla kombi sistemi olacak, Radyatörler Panel Radyatör olacak, Kalorifer tesisatını müteahhit yapacaktır.

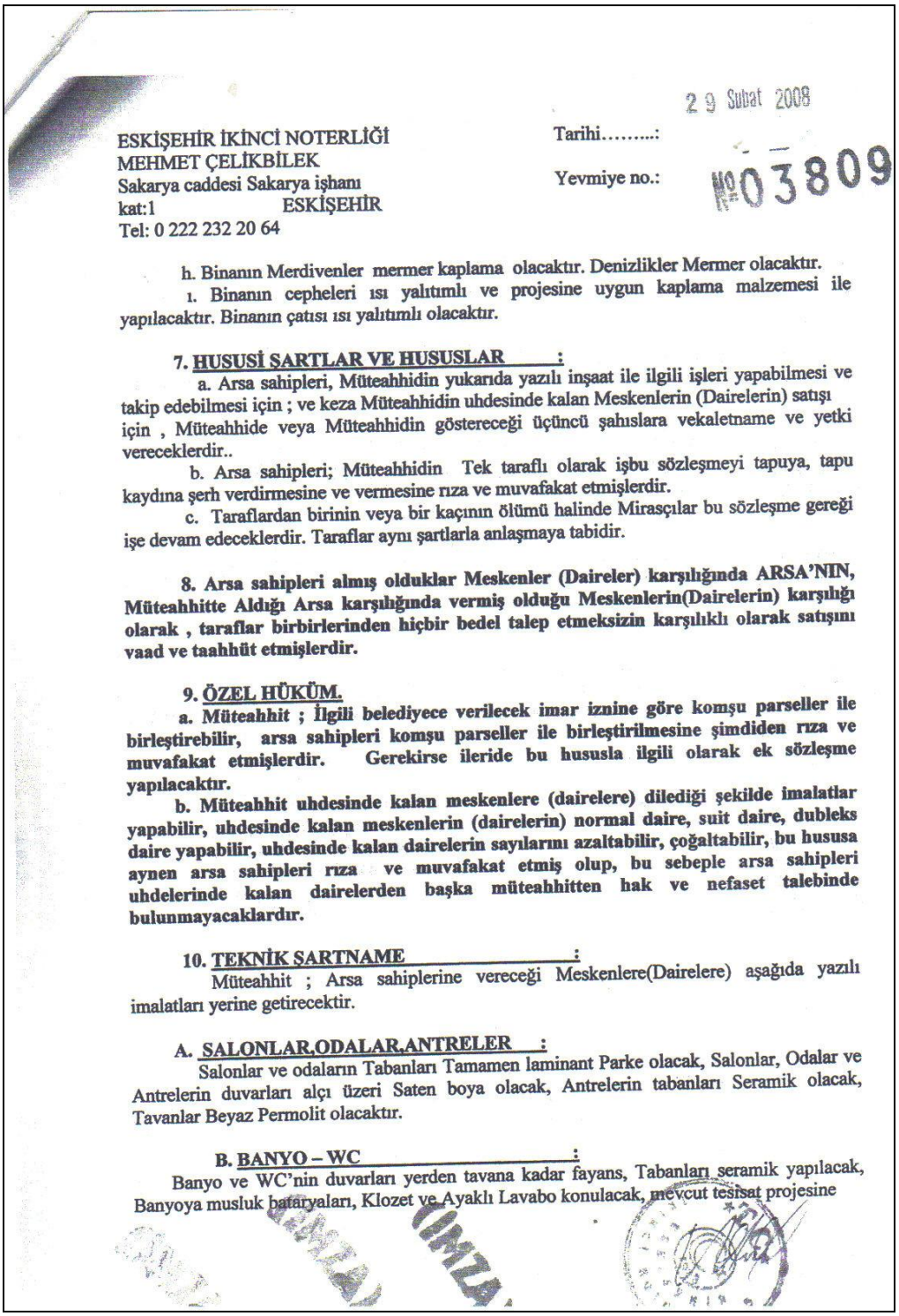
e. Arsa sahipleri uhdelerinde kalan meskenlerin (dairelerin) kombi cihazını kendileri takacak, masrafları arsa sahiplerine ait olacaktır.

f. Arsa karşılığı, Mesken(Daire) yapılması esasına dayanan işbu sözleşmeden dolayı, **anahtar teslimine kadar yapılacak** her türlü, malzeme, işçilik,Nakliye, Proje, ruhsat harçları, İnşaat vergileri, çalışacak bil'umum usta,kalfa, işçilerin ücretleri, SSK. Primleri, işveren hisseleri,cümle işlemlerde ödenen ve ödenmesi gereken vergiler, KDV. Vergisi, Konut fonu vergileri ile, Anahtar teslimine kadar geçecek zaman içerisinde arsa ve emlak vergileri, özel idareye, maliyeye ait kazanç vergileri, İnşaat süresince kullanılacak elektrik, su giderleri, otopark harcı, Bina ve müştemilatların yıkımı için ruhsat harçları, inşaatın tamamlanması ile Genel iskan harcı, İskan sırasında belediyeye ödenecek iskan harçları, işgaliye harcı ve cezaları, İnşaat için Şehir ceryanı ve suyun bağlattırılması harçları ve gerekli saatlerin taktırılması ve saatlerin alınması, İskan alındıktan sonra şube hattına elektrik bağlanması sırasında yapılacak tüm işçilik harç ve masrafları ile iş kazaları vergi ve cezaları müteahhide ait olacak ve müteahhit tarafından karşılanacaktır. Müteahhit hiçbir zaman yukarıda ismi geçen veya yazılmamış olan diğer masraflar için resmi ve hususi dairelerle arsa sahipleri muhatap etmiyecektir. İnşaatın yapımı sırasında Müessese ve dairelerle doğrudan doğruya müteahhit muhatap olacaktır.

g. **Yalnız; Arsa sahiplerinin, işbu sözleşme tarihine kadar olan vergi, Kanal, kaldırım, veraset ve intikal vergisi, asvalt gibi borçları varsa Arsa sahiplerine ait olacak ve keza Arsa sahiplerine ait olacak olan ve sözleşme gereği uhdesinde kalacak Meskenin(Dairenin) Ferdi iskan, Emlak vergisi, Elektrik, Su, Doğalgaz abonman ücretleri ve harçları arsa sahiplerine ait olacaktır.**

ğ. Binada kullanılacak malzemeler, sıhhi tesisatlar tamamen TSE belgeli olacaktır.

Belge 6.3: Kat karşılığı sözleşmesi (Sayfa 3)



ESKİŞEHİR İKİNCİ NOTERLİĞİ
MEHMET ÇELİKBİLEK
Sakarya caddesi Sakarya işhanı
kat:1 ESKİŞEHİR
Tel: 0 222 232 20 64

Tarihi.....: 29 Subat 2008

Yevmiye no.: №03809

h. Binanın Merdivenler mermer kaplama olacaktır. Denizlikler Mermer olacaktır.

ı. Binanın cepheleri ısı yalıtımlı ve projesine uygun kaplama malzemesi ile yapılacaktır. Binanın çatısı ısı yalıtımlı olacaktır.

7. HUSUSİ ŞARTLAR VE HUSUSLAR :

a. Arsa sahipleri, Müteahhidin yukarıda yazılı inşaat ile ilgili işleri yapabilmesi ve takip edebilmesi için ; ve keza Müteahhidin uhdesinde kalan Meskenlerin (Dairelerin) satışı için , Müteahhide veya Müteahhidin göstereceği üçüncü şahıslara vekaletname ve yetki vereceklerdir..

b. Arsa sahipleri; Müteahhidin Tek taraflı olarak işbu sözleşmeyi tapuya, tapu kaydına şerh verdirmesine ve vermesine rıza ve muvafakat etmişlerdir.

c. Taraflardan birinin veya bir kaçının ölümü halinde Mirasçılar bu sözleşme gereği işe devam edeceklerdir. Taraflar aynı şartlarla anlaşmaya tabidir.

8. Arsa sahipleri almış olduklar Meskenler (Daireler) karşılığında ARSA'NIN, Müteahhitte Aldığı Arsa karşılığında vermiş olduğu Meskenlerin(Dairelerin) karşılığı olarak , taraflar birbirlerinden hiçbir bedel talep etmeksizin karşılıklı olarak satışını vaad ve taahhüt etmişlerdir.

9. ÖZEL HÜKÜM.

a. Müteahhit ; İlgili belediyece verilecek imar iznine göre komşu parseller ile birleştirebilir, arsa sahipleri komşu parseller ile birleştirilmesine şimdiden rıza ve muvafakat etmişlerdir. Gerekirse ileride bu hususla ilgili olarak ek sözleşme yapılacaktır.

b. Müteahhit uhdesinde kalan meskenlere (dairelere) dilediği şekilde imalatlar yapabilir, uhdesinde kalan meskenlerin (dairelerin) normal daire, suit daire, dubleks daire yapabilir, uhdesinde kalan dairelerin sayılarını azaltabilir, çoğaltabilir, bu hususa aynen arsa sahipleri rıza ve muvafakat etmiş olup, bu sebeple arsa sahipleri uhdelerinde kalan dairelerden başka müteahhitten hak ve nefaset talebinde bulunmayacaklardır.

10. TEKNİK ŞARTNAME :

Müteahhit ; Arsa sahiplerine vereceği Meskenlere(Dairelere) aşağıda yazılı imalatları yerine getirecektir.

A. SALONLAR,ODALAR,ANTRELER :

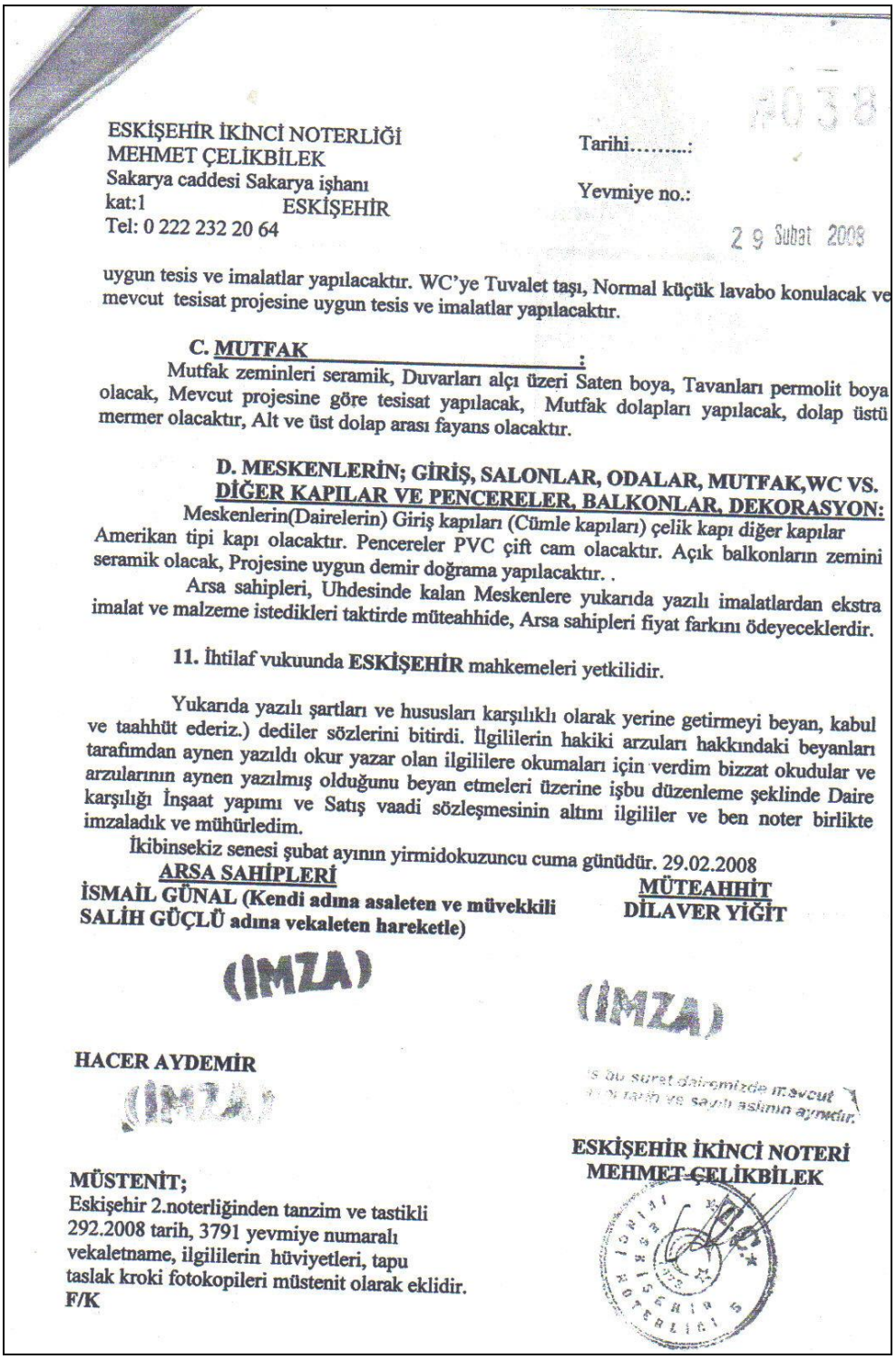
Salonlar ve odaların Tabanları Tamamen laminant Parke olacak, Salonlar, Odalar ve Antrelerin duvarları alçı üzeri Saten boya olacak, Antrelerin tabanları Seramik olacak, Tavanlar Beyaz Permolit olacaktır.

B. BANYO – WC :

Banyo ve WC'nin duvarları yerden tavana kadar fayans, Tabanları seramik yapılacak, Banyoya musluk bataryaları, Klozet ve Ayaklı Lavabo konulacak, mevcut tesisat projesine

İMZA İMZA

Belge 6.4: Kat karşılığı sözleşmesi (Sayfa 4)



ESKİŞEHİR İKİNCİ NOTERLİĞİ
MEHMET ÇELİKBİLEK
Sakarya caddesi Sakarya işhanı
kat:1 ESKİŞEHİR
Tel: 0 222 232 20 64

Tarihi.....:

Yevmiye no.:

29 Subat 2008

uygun tesis ve imalatlar yapılacaktır. WC'ye Tuvalet taşı, Normal küçük lavabo konulacak ve mevcut tesisat projesine uygun tesis ve imalatlar yapılacaktır.

C. MUTFAK :

Mutfak zeminleri seramik, Duvarları alçı üzeri Saten boya, Tavanları permolit boya olacak, Mevcut projesine göre tesisat yapılacak, Mutfak dolapları yapılacak, dolap üstü mermer olacaktır, Alt ve üst dolap arası fayans olacaktır.

D. MESKENLERİN; GİRİŞ, SALONLAR, ODALAR, MUTFAK,WC VS. DİĞER KAPILAR VE PENCERELER, BALKONLAR, DEKORASYON:

Meskenlerin(Dairelerin) Giriş kapıları (Cümle kapıları) çelik kapı diğer kapılar Amerikan tipi kapı olacaktır. Pencereler PVC çift cam olacaktır. Açık balkonların zemini seramik olacak, Projesine uygun demir doğrama yapılacaktır. .

Arsa sahipleri, Uhdesinde kalan Meskenlere yukarıda yazılı imalatlardan ekstra imalat ve malzeme istedikleri taktirde müteahhide, Arsa sahipleri fiyat farkını ödeyeceklerdir.

11. İhtilaf vukuunda **ESKİŞEHİR** mahkemeleri yetkilidir.

Yukarıda yazılı şartları ve hususları karşılıklı olarak yerine getirmeyi beyan, kabul ve taahhüt ederiz.) dediler sözlerini bitirdi. İlgililerin hakiki arzuları hakkındaki beyanları tarafımdan aynen yazıldı okur yazar olan ilgililere okumaları için verdim bizzat okudular ve arzularının aynen yazılmış olduğunu beyan etmeleri üzerine işbu düzenleme şeklinde Daire karşılığı İnşaat yapımı ve Satış vaadi sözleşmesinin altını ilgililer ve ben noter birlikte imzaladık ve mühürledim.

İkibinsekiz senesi şubat ayının yirmidokuzuncu cuma günüdür. 29.02.2008

ARSA SAHİPLERİ
İSMAİL GÜNAL (Kendi adına asaleten ve müvekkili SALİH GÜÇLÜ adına vekaleten hareketle)

(IMZA)

HACER AYDEMİR

(IMZA)

MÜTEAHHİT
DİLAVER YİĞİT

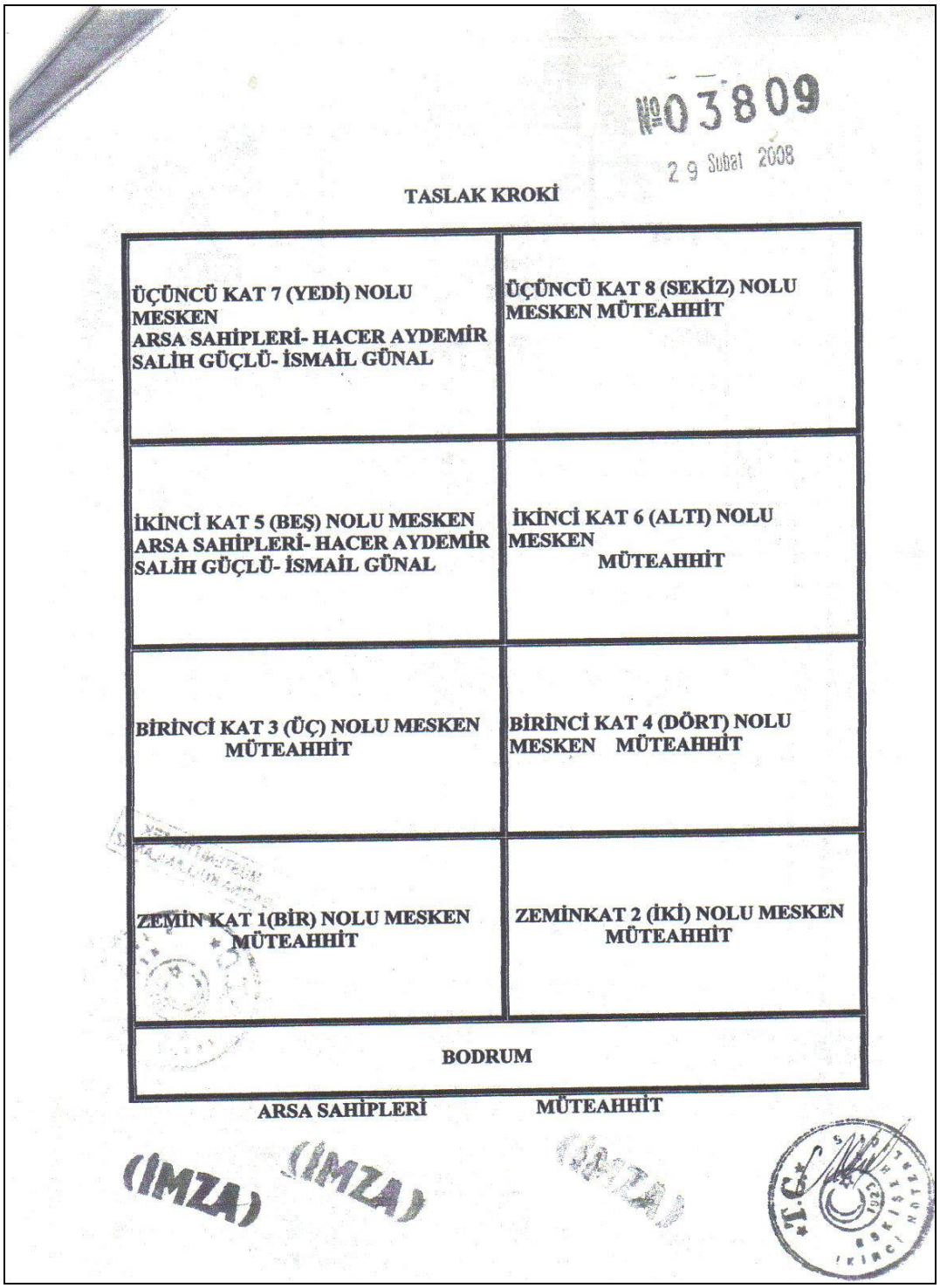
(IMZA)

Bu sureti dairemizde mevcut ... tarih ve sayılı aslının aynıdır.

ESKİŞEHİR İKİNCİ NOTERİ
MEHMET ÇELİKBİLEK

MÜSTENİT;
Eskişehir 2.noterliğinden tanzim ve tastikli 292.2008 tarih, 3791 yevmiye numaralı vekaletname, ilgililerin hüviyetleri, tapu taslak kroki fotokopileri müstenit olarak eklidir.
F/K

Belge 6.5: Kat karşılığı sözleşmesi (Sayfa 5)



No 03809

29 Subat 2008

TASLAK KROKİ

ÜÇÜNCÜ KAT 7 (YEDİ) NOLU MESKEN ARSA SAHİPLERİ- HACER AYDEMİR SALİH GÜÇLÜ- İSMAİL GÜNAL	ÜÇÜNCÜ KAT 8 (SEKİZ) NOLU MESKEN MÜTEAHHİT
İKİNCİ KAT 5 (BEŞ) NOLU MESKEN ARSA SAHİPLERİ- HACER AYDEMİR SALİH GÜÇLÜ- İSMAİL GÜNAL	İKİNCİ KAT 6 (ALTI) NOLU MESKEN MÜTEAHHİT
BİRİNCİ KAT 3 (ÜÇ) NOLU MESKEN MÜTEAHHİT	BİRİNCİ KAT 4 (DÖRT) NOLU MESKEN MÜTEAHHİT
ZEMİN KAT 1(BİR) NOLU MESKEN MÜTEAHHİT	ZEMİNKAT 2 (İKİ) NOLU MESKEN MÜTEAHHİT
BODRUM	

ARSA SAHİPLERİ MÜTEAHHİT

(IMZA) (IMZA)

T.C.

Belge 6.6: Kat karşılığı sözleşmesi (Sayfa 6)

UYGULAMA FAALİYETİ

Örneği verilen belgeyi dikkate alarak noterde düzenlenmiş daire karşılığı inşaat yapımı sözleşmesindeki bilgiler dâhilinde aşağıda verilen işlemleri yapınız.

Önerileri dikkate alınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Belge ve kayıtların uygunluğunu tespit ediniz.	➢ Bilgilerin kontrolünü yapınız.
➢ Başvuru fişini doldurunuz.	➢ Başvuru koşullarını hatırlayınız.
➢ Kısıtlayıcı takyidatlar ile ilgili bilgi veriniz.	➢ Kısıtlayıcı maddeleri inceleyiniz.
➢ Kat karşılığı temlik sözleşmesi gereğince resmî senedi hazırlayınız.	➢ Koşulların ve sözleşme içeriğinin genel çerçevesini oluşturunuz.
➢ Tapu senedini hazırlayınız.	➢ Kişilere ait bilgi kayıt kontrolünü yapınız.
➢ Tapu senedini alıcısına veriniz.	➢ Tarafları bilgilendiriniz.
➢ Bilgi formunu hazırlayınız.	➢ Taraflara ve taşınmaza ait bilgilerin doğruluğuna dikkat ediniz.
➢ Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ediniz.	➢ Taşınmazın müteahhit adına tescilinin yapılması gerektiğini hatırlayınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Belge ve kayıtların uygunluğunu tespit ettiniz mi?		
2. Başvuru fişini doldurdunuz mu?		
3. Kısıtlayıcı takyidatlar ile ilgili bilgi verdiniz mi?		
4. Kat karşılığı temlik sözleşmesi gereğince resmî senedi hazırladınız mı?		
5. Tapu senedini hazırladınız mı?		
6. Tapu senedini alıcısına verdiniz mi?		
7. Bilgi formunu hazırladınız mı?		
8. Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ettirdiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme" ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru kelimeleri yazınız.

1. Kat karşılığı temlik işleminde temlik edilen taşınmaz veya pay, malikin adından terkin edilerek kat yapmayı taahhüt eden …….. adına tescil edilir.

2. Taşınmaz malın emlak beyan değeri üzerinden devredilen hisse miktarı göz önünde tutularak her iki taraftan ayrı ayrı …….. …… oranında harç tahsil edilir.

3. Kat karşılığı ……., bir arsanın belli bir hissesinin müteahhide devri karşılığı müteahhidin bu arsanın üzerine inşaat yapmayı taahhüt etmesidir.

4. Müteahhidin kendi adına olan …….. ……. yerleri ipotekli olarak satarak kredi temin etmesi imkânı vardır.

5. Noterde yapılmış bir sözleşme varsa …….. ……. müdürlüğünde düzenlenecek resmî senedin içinde noterden düzenlenmiş bu sözleşmenin tarih, sayısı gösterilir.

6. Müteahhide temlik edilen hisse üzerine arsa sahibi lehine …….. …….. tesis edilmesi mümkündür.

7. Kat karşılığı temlik sözleşmesinin ayrıntıları genelde ……. yapılmaktadır.

8. Yapılacak inşaatın özellikleri ile inşaatın bitiminde oluşacak dükkân ve dairelerin nasıl paylaşılacağı hususları taraflarca belirlenmiş ise …… …….. yazılır.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise "Modül Değerlendirme"ye geçiniz.

MODÜL DEĞERLENDİRME

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise D, yanlış ise Y yazınız.

1. ( ) Ölünceye kadar bakma akdi, bir taşınmaz malın mülkiyetinin devri karşılığında bir kimsenin diğer birini ölünceye kadar bakmayı, görüp gözetmeyi taahhüt etmesidir.

2. ( ) Ana baba ile çocuklar arasında hatta karı koca arasında da ölünceye kadar bakma akdi düzenlenemez.

3. ( ) Ölünceye kadar gelir sözleşmesinde, önceden belirlenen ve hayat boyunca ödenmesi gereken bir gelir (irat) karşılığında bir mal (taşınır, taşınmaz veya hak) temlik edilmektedir.

4. ( ) Ölünceye kadar gelir sözleşmesinde temlik resmî senedinde gelirin (iradın) türü, ne miktarda olduğunun yazılmasına gerek yoktur.

5. ( ) Mirasın intikali, iştirak hâlinde (tek mirasçının intikali) ve müşterek (ortak) mülkiyete (paylı hissedarların katılımı) ile gerçekleştirilir.

6. ( ) İskat, borçlarını ödemeden aciz durumdaki (acizlik belgesi bulunan) alt soyun saklı payının yarısını onun doğmuş veya doğacak çocuklarına geçmesi için mirastan iskat edilmesidir.

7. ( ) Miras payının devri bedelli ise satış suretiyle devir, bedelsiz ise bağış suretiyle devir sayılır.

8. ( ) Bir mirasçı, diğer bir veya birkaç mirasçıya veya tüm mirasçılara payını dilediği oranlarda devredebilir.

9. ( ) Vasiyet, yaşlanmaya bağlı tasarruf şekillerindendir.

10. ( ) Kat karşılığı temlik sözleşmesinin ayrıntıları genelde mahkemelerde yapılmaktadır.

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru kelimeleri yazınız.

1. Miras sözleşmesi …… bağlı tasarruf şekillerindendir.

2. Kat karşılığı temlik, bir arsanın belli bir hissesinin müteahhide devri karşılığı müteahhidin bu arsanın üzerine ……. …….. taahhüt etmesidir.

3. Miras sözleşmesi ve …….. ölüme bağlı tasarruf şekillerindendir.

4. Kat karşılığı temlik sözleşmesinin ayrıntıları genelde …… yapılmaktadır.

5. Sulh hâkimine verildiği günden itibaren en geç …. ….. içinde, vasiyetnamenin sulh mahkemesince açılması gerekir.

6. Miras bırakanın vasiyetname düzenleyerek kanuni mirasçılarına ek olarak başka kimseleri de kendisine mirasçı atamasına ……. …….. denmektedir.

7. Mirası yerine getirme görevlisi …… ……..., taksimini belirli mal bırakma vasiyetlerinin yerine getirilmesini (tescil edilmesini) sağlamakla yükümlüdür.

8. Mirası yerine getirme görevlisi ……. taksim sözleşmesi yapabilir.

9. Bir kimse isterse gerçek isterse bir …….. …… mirasçı atayabilir. Devlet de mirasçı olarak gösterilebilir.

10. Koruyucu iskat, borçlarını ödemeden aciz durumdaki (acizlik belgesi bulunan) alt soyun saklı payının yarısını onun doğmuş veya doğacak çocuklarına geçmesi için mirastan ……. edilmesidir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki "Uygulamalı Test"e geçiniz.

UYGULAMALI TEST

Eskişehir ili, Merkez ilçesi, Yıldıztepe Mahallesi, Bayır Mevkii'nde vaki ve kaim tapunun 223 pafta, 1566 ada, 22 parsel numarasında kayıtlı bulunan 610 m^2 gayrimenkul Erdal GÜLŞEN adına kayıtlıdır.

Taşınmazın sahibi ölümünden iki yıl önce Ercan EREN'le ölünceye kadar bakma akdi düzenlemiştir (Akitte zemin kat gösterilmiştir.).

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ İşlemlerin neler olacağını belirleyiniz.	➢ İşlemlerin aşamalarına belgelerin düzenleneceği kurumlara dikkat ediniz.
➢ Taraflara ait bilgi ve belgeleri tespit ediniz.	➢ Kayıtlı belgelerdeki bilgilerin kontrolünü yapınız.
➢ Kısıtlamaları belirleyiniz.	➢ İşlemlere göre kısıtlamaları inceleyiniz.
➢ Bilgi formunu düzenleyiniz.	➢ Tarafların kayıtların eksiksiz olmasına dikkat ediniz.
➢ İşleme göre harç tespitini yapınız.	➢ Harçlar Kanunu'na göre işlemlerin harç miktarlarını inceleyiniz.
➢ İşlemlere göre resmî senetleri yazınız.	➢ İşleme göre koşulları kontrol ediniz.
➢ İşlemlerin tescilini yapınız.	➢ Tescilin uygunluğunu kontrol ediniz.

Erdal GÜLŞEN'in ölümünden sonra birinci kat ve çatı katı yurt dışında yaşayan oğlu ve kızına miras olarak kalmıştır.

Taşınmazın yeni sahipleri, aralarında anlaşarak eski yapı ve arsa karşılığında yüklenici ile sözleşme yapmışlardır.

İşlemleri gelişim aşamalarına göre değerlendirip tapu daireleri tarafından yapılması gereken durumları inceleyerek uygulayınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. İşlemlerin neler olacağını belirlediniz mi?		
2. Taraflara ait bilgi ve belgeleri tespit ettiniz mi?		
3. Kısıtlamaları belirlediniz mi?		
4. Bilgi formu düzenlediniz mi?		
5. İşleme göre harç tespitini yaptınız mı?		
6. İşlemlere göre resmî senetleri yazdınız mı?		
7. İşlemlerin tescilini yaptınız mı?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetlerini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise bir sonraki modüle geçmek için öğretmeninize başvurunuz.

CEVAP ANAHTARLARI

ÖĞRENME FAALİYETİ- 1'İN CEVAP ANAHTARI

1	Resmî senet
2	çocuklar
3	Taşınmaz malın
4	Sulh hâkimliğinde
5	Tapu sicil
6	Bakım borçlusu
7	Mükellefiyetli bağış
8	Vergi dairesinden
9	tescil
10	taşınmazın

ÖĞRENME FAALİYETİ- 2'NİN CEVAP ANAHTARI

1	Gelir sözleşmesi
2	Tapu kanununa
3	gelirin
4	Üç aylık
5	taşınmazın
6	Tapu harcı
7	terkin
8	yıllık
9	veraset
10	Tapu senedi

ÖĞRENME FAALİYETİ- 3'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	Miras bırakanın
2	Beyan edilen
3	İntikal
4	belirtme
5	Mirasın intikali
6	Vasiyet alacaklısı
7	Mahkeme kararı
8	hissedarlık
9	mirasçılar

ÖĞRENME FAALİYETİ- 4'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	**Miras payını**
2	**Resmî senet**
3	**yevmiyeye**
4	**Satış-bağış**
5	**Kanuni hak**
6	**devir**
7	**Tüm mirasçılara**
8	**devri**
9	**mirasçıdan**
10	**Vergi dairesinden**

ÖĞRENME FAALİYETİ- 5'İN CEVAP ANAHTARI

1	**Hukuki işlemler**
2	**vasiyet**
3	**ipotekli**
4	**Vasiyet alacaklısı**
5	**gayrimenkulün**
6	**mirasçılık**
7	**Yerine getirme**
8	**mükellefiyet**
9	**vasiyetname**
10	**Resmî-sözlü**
11	**Sulh hâkimine**
12	**Kanuni mirasçılara**

ÖĞRENME FAALİYETİ- 6'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	**müteahhit**
2	**Binde 15**
3	**temlik**
4	**Kat irtifaklı**
5	**Tapu sicil**
6	**Teminat ipoteği**
7	**noterde**
8	**Resmî senede**

MODÜL DEĞERLENDİRME CEVAP ANAHTARI

1	**DOĞRU**
2	**YANLIŞ**
3	**DOĞRU**
4	**YANLIŞ**
5	**DOĞRU**
6	**YANLIŞ**
7	**DOĞRU**
8	**DOĞRU**
9	**YANLIŞ**
10	**YANLIŞ**
11	**ölüme**
12	**İnşaat yapmayı**
13	**vasiyet**
14	**noterde**
15	**Bir ay**
16	**Mirasçı naspı**
17	**Mirasın intikalini**
18	**mirasçılarla**
19	**Tüzel kişiyi**
20	**iskat**

KAYNAKÇA

- DÖRTGÖZ Gürsel Öcal, **Tapu İşlemleri,** Ankara, 2000.
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, **Hukuk ve Meslek Ders Notları,** Eğitim Dairesi Başkanlığı, 1999.
- Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, **Tapu Kadastro İşlemleri Rehberi,** 2008.
- **Tapu İşlemleri Uygulama Rehberi**
- http://www.tkgm.gov.tr